TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2021/DS-PT
Ngày: 15/01/2021
V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu và trả lại GCNQSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Đoàn

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Ông Vũ Văn Tc

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Nhung – Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa*:** Ông L Quý Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 27/2020/TLPT – DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc kiện "Yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25 /2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, S năm 1970

Địa chỉ: Số 382, K, tổ 13 (tổ 22 cũ), phường T, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị L uỷ quyền cho: ông Bùi Duy V. S năm 1958. Trú tại: Số 78, Ngõ 218 phố Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội. *(theo văn bản uỷ quyền ngày 02/12/2020).* Có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Bà Hoàng Thị S, S năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: SN 152, tổ 15 (26 cũ), p. T, TP Hòa Bình, Hòa Bình.

+ Anh Hoàng Anh T, S năm 1994

Địa chỉ: tổ 13 (tổ 22 cũ), p. T, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Anh T uỷ quyền cho: Bà Nguyễn Thị H. S năm 1968. Trú tại: X, Mễ Trì Hạ, Mễ Trì Nam Từ Liêm, Hà Nội. *(theo văn bản uỷ quyền ngày 23/9/2020)*. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Hoàng Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung thể hiện như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 25/2/2018 bà bị tai biến rất nguy kịch, phải đi cấp cứu, mổ não tại Bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội. Sau khi đưa bà vào bệnh viện thì chồng bà là ông Bùi Duy V có về nhà của bà, địa chỉ: số 382, K, tổ 13 (tổ 22 cũ), phường T, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình thì cửa nhà bị thay khóa, 02 két sắt đã bị phá và toàn bộ tài sản trong két đã bị lấy hết, bao gồm: 15.000.000 đồng tiền mặt trong két của chồng bà và trong két của bà là: 60.000.000 đồng tiền mặt, thẻ điện thoại trị giá 50.000.000 đồng, 01 sổ theo dõi công nợ, 01 điện thoại, 01 kính Rayban Mỹ, 01 bìa đất mang tên bà và tất cả nữ trang trong két. Tháng 10/2018 bà đã làm đơn tố cáo Hoàng Anh T (con trai bà L) đã trộm cắp số tài sản trên. Ngày 14/01/2020 bà đã nhận được công văn số 44, ngày 18/11/2019 của Cơ quan CSĐT công an TP Hòa Bình kết luận T không có hành vi phạm tội trộm cắp tài sản. trong kết luận cũng có nêu T đã mang 02 sổ đỏ của bà đi cắm cho bà Hoàng Thị S và hiện nay bà S vẫn đang giữ 02 bìa đất trên. Việc T khai quá trình bà nằm viện với bệnh tình rất nặng nên phải vay nợ bà S để chi trả toàn bộ tiền viện phí, thuốc men … và trả nợ cho ngân hàng BIDV là không có căn cứ, bởi lẽ người đứng ra thanh toán viện phí là ông Bùi Duy V (chồng bà L) và bà cũng là người đứng ra thanh toán công nợ với ngân hàng để rút 01 bìa đất ra.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân TP Hòa Bình tuyên bố giao dịch thế chấp QSD đất giữa bà Hoàng Thị S và anh Hoàng Anh T là vô hiệu và yêu cầu bà S trả lại 02 giấy chứng nhận QSD đất của bà đó là:

1- GCNQSD đất số CĐ 464917, số vào sổ cấp GCN: CS01963, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 90,3m^2 địa chỉ: tổ 22 (nay là tổ 13), phường T, TP Hòa Bình.

2- GCNQSD đất số CA 491560, số vào sổ cấp GCN: CH01565, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 107,5m^2 địa chỉ: tổ 11, phường T, TP Hòa Bình.

Bị đơn bà Hoàng Thị S trình bày:

Đầu năm 2018 bà Nguyễn Thị L là em dẫu cũ của bà bị tai biến phải mổ não, hôn mê sau gần 03 tháng tại Bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội. Lúc này trong gia đình chỉ có cháu Hoàng Anh T là con trai lớn của bà L đứng ra lo liệu chạy chữa. Tuy nhiên số tiền chữa trị là quá lớn và trong gia đình anh em họ hàng không ai còn tiền giúp cháu T nên T cùng với cô Nguyễn Thị H (chị gái bà L) và cô Nguyễn Thị Thúy (em gái bà L) xuống nhà bà đặt vấn đề vay tiền. Vì tình cảm gia đình mà bà đã cho T vay làm 05 đợt: 1- Ngày 28/02/2018 số tiền 100.000.000 đồng; 2- Ngày 12/3/2018 số tiền 100.000.000 đồng; 3- Ngày 23/3/2018 số tiền 100.000.000 đồng; 4- Ngày 23/4/2018 số tiền 100.000.000

đồng; 5- Ngày 28/5/2018 số tiền 400.000.000 đồng. Tổng số tiền vay là 800.000.000 đồng. Và để làm tin T đã để lại 02 giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L cho bà giữ và có thỏa thuận nếu bà L có mệnh hệ gì thì bà có toàn quyền xử lý 02 thửa đất này để lấy lại nợ.

Nay bà L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp QSD đất vô hiệu và yêu cầu bà phải trả 02 giấy CNQSD đất trên, bà không đồng ý, vì bà L, anh T vẫn chưa trả nợ bà số tiền 800.000.000 đồng.

Bà S cũng có ý kiến là không có yêu cầu phản tố và bà đã làm đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Anh T số tiền nợ trên bằng vụ kiện dân sự khác. Hiện Tòa án nhân dân TP Hòa Bình đã thụ lý vụ án này.

Bị đơn anh Hoàng Anh T trình bày:

Đầu năm 2018 mẹ của anh là bà Nguyễn Thị L đã bị tai biến rất nguy kịch phải mổ não điều trị tại bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội. Để có tiền chữa trị, anh đã phải vay tiền của bà Hoàng Thị S làm nhiều lần. Cho đến ngày 28/5/2018 mới chốt bằng 01 giấy vay nợ, tổng số tiền vay là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Trong số tiền này, anh đã sử dụng để chi trả viện phí, các chi phí chữa trị khác cho bà L, đồng thời dùng để rút bìa đỏ mà bà L thế chấp tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Hòa Bình số tiền là hơn 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Để vay được số tiền trên, anh đã phải cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 464917, thửa đất số 36, tờ bản đồ 21, diện tích 90,3 m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 491560, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 107,5 m^2 cho bà Hoàng Thị S.

Việc bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu và yêu cầu bà S phải trả 02 giấy CNQSD đất trên, anh không đồng ý, vì bà L chưa trả khoản nợ 800.000.000 đồng trên cho bà S.

Anh T cũng đồng ý với quan điểm của bà S là không có yêu cầu phản tố và đề nghị bà S khởi kiện anh và bà L số tiền nợ 800.000.000 đồng mà anh và bà L đã vay của bà S bằng một vụ kiện dân sự độc lập.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Thúy có ý kiến: Xác nhận vào tháng 2 năm 2018 bà Nguyễn Thị L (là em gái bà H và chị của bà Thúy) bị tai biến rất nặng. Lúc này chị có anh T là người đứng ra lo liệu nV vì do chi phí chữa trị quá nhiều mà gia đình lại không có tiền nên T đã vay tiền của bà Hoàng Thị S làm 04 lần, mỗi lần là 100.000.000 đồng (lúc này bà L hôn mê bất tỉnh nên không biết). Đến lần thứ 5 thì chính bà L là người đã liên lạc nhờ 02 bà làm chứng ký giấy vay tiền cùng T. Đồng thời T đã để lại 02 bìa đỏ cho bà S để làm tin, việc cầm cố thế chấp hai bên không lập thành văn bản riêng biệt mà chỉ ghi vào giấy vay nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS - ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hoà Bình, tỉnh Hòa Bình Quyết định:

"Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 131; Điều 132; Điều 163 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất tại Giấy vay tiền đề ngày 28/5/2018 giữa bà Hoàng Thị S và anh Hoàng Anh T vô hiệu.

- Buộc bà Hoàng Thị S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L 02 Giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 464917, số vào sổ cấp GCN: CS01963, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 90,3m^2 địa chỉ: tổ 22 (nay là tổ 13), phường T, TP Hòa Bình và Giấy chứng nhận QSD đất số CA 491560, số vào sổ cấp GCN: CH01565, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 107,5m^2 địa chỉ: tổ 11, phường T, TP Hòa Bình"

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2020 anh Hoàng Anh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung yêu cầu bà L trả tiền cho bà S số tiền anh T đã vay bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Hoàn Anh T là bà Nguyễn Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của anh Hoàng Anh T kháng cáo bản án sơ thẩm, anh T yêu cầu bà L trả tiền cho bà S số tiền anh T đã vay, tại cấp sơ thẩm bị đơn bà S, anh T đề nghị giải quyết việc vay nợ bằng vụ kiện dân sự khác nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh T. Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn kháng cáo của anh Hoàng Anh T và áp dụng khoản 1 Điều 308 BL TTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 05/10/2020 của anh Hoàng Anh T trong thời gian luật định và hợp lệ.

[2].Xét kháng cáo của Bị đơn anh Hoàng Anh T kháng cáo bản án sơ thẩm, anh T yêu cầu bà L trả tiền cho bà S số tiền anh T đã vay bà S:

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy: Bà Nguyễn Thị L được sử dụng hợp pháp 02 lô đất: thửa đất số 36, tờ bản đồ 21, diện tích 90,3 m^2 địa chỉ: tổ 22 (nay là tổ 13), phường T, TP Hòa Bình và thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 107,5 m^2, địa chỉ: tổ 11, phường T, TP Hòa Bình. Cả hai thửa đất này đều đã có giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L. Do đó, bà L là người duy nhất có quyền sử dụng, định đoạt đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 28/5/2018, anh T và bà S lập giấy vay tiền với số tiền 800.000.000 đồng và anh T có "gửi" lại cho bà S 02 bìa đất để làm tin, trường hợp không trả được nợ thì bà S có quyền xử lý 02 mảnh đất, nếu thừa thì trả lại cho anh T. Đây không phải là giao dịch thế chấp QSD đất hợp pháp. Bởi lẽ, bà L hoàn toàn không biết, không đồng ý việc thế chấp; giao dịch này đã không tuân thủ đúng quy định về giao dịch bảo đảm khi không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực và không đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thúy khai rằng bà L có gọi điện thoại cho các bà nhờ đứng ra làm chứng cho việc anh T vay tiền, thế chấp QSD đất với bà S. Trình bày trên là không có cơ sở chấp nhận, vì thời điểm này bà L đã hoàn toàn khỏi bệnh, nhận thức tốt và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện sự đồng ý hoặc ủy quyền của bà L cho anh T được thế chấp QSD đất.

Cấp sơ thẩm căn cứ: điểm b khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 131, 163 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và tuyên buộc bà Hoàng Thị S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh T đã mang thế chấp cho bà S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với kháng cáo của anh T về việc yêu cầu bà L trả tiền cho bà S số tiền anh T đã vay bà S: Trong vụ án phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị L chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp QSD đất vô hiệu và yêu cầu bà S trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn bà S, anh T đề nghị Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa anh T và bà S bằng vụ kiện dân sự khác. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm chị Nguyễn Thị H là Người đại diện theo uỷ quyền của anh Hoàng Anh T không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh T.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ kháng cáo của anh Hoàng Anh T là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hoàng Anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ đơn kháng cáo của anh Hoàng Anh T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hoà Bình, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 131; Điều 132; Điều 163 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất tại Giấy vay tiền đề ngày 28/5/2018 giữa bà Hoàng Thị S và anh Hoàng Anh T vô hiệu.

- Buộc bà Hoàng Thị S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L 02 Giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 464917, số vào sổ cấp GCN: CS01963, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 90,3m^2 địa chỉ: tổ 22 (nay là tổ 13), phường T, TP Hòa Bình và Giấy chứng nhận QSD đất số CA 491560, số vào sổ cấp GCN: CH01565, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 107,5m^2 địa chỉ: tổ 11, phường T, TP Hòa Bình.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 6829, ngày 02/6/2020 tại Chi cục THADS TP Hòa Bình.

+ Bà Hoàng Thị S và anh Hoàng Anh T mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Anh Hoàng Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh Hoàng Anh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0007043 Ngày 09/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình. Nay được đối trừ.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 15/01/2021.

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại HN*
- *VKSND cấp cao tại HN*
- *VKSND tỉnh Hòa Bình*
- *TAND Tp Hoà Bình, tỉnh HB*
- *Chi cục THADS TP Hoà Bình, tỉnh HB*
- *Các đương sự*
- *Lưu HS*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lý Thị Đoàn