

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2022/DS-ST
Ngày: 09 - 5 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng vay
và hợp đồng thế chấp QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phi Hùng;

2. Ông Lê Anh Việt;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Số 421, tổ 16, khóm Phú M, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T là anh Trần Phát H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm Phú M, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu Thành, Đồng Tháp.

Bị đơn: Chị Trần Thị Kim Y, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm Phú H, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu Thành, Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị T có anh Trần Phát H đại diện trình bày:

Ngày 04 tháng 4 năm 2014 chị Trần Thị Kim Y có mượn của bà Đỗ Thị T số tiền 130.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng mượn tiền và công chứng tại phòng Công chứng Châu Thành, thời hạn mượn 02 năm từ 04/4/2014 – 04/4/2016 mục đích để lo con đi học.

Cùng ngày 04 tháng 4 năm 2014 chị Y có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 9, tờ bản đồ 52, diện tích 1.308,8m² do chị Trần Thị Kim Y đứng tên giấy chứng nhận để vay tiếp số tiền 70.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và được Công chứng tại phòng Công chứng Châu Thành, thời hạn thế chấp 02 năm từ 04/4/2014 – 04/4/2016 mục đích để lo con đi học. Đến thời hạn nhưng chị Y chưa trả các khoản tiền cho bà T.

Nay bà Đỗ Thị T yêu cầu chị Trần Thị Kim Y trả cho bà T số tiền vốn vay là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Bà Đỗ Thị T yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với chị Trần Thị Kim Y được công chứng tại Phòng Công chứng huyện Châu Thành số công chứng 1024, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2014 và yêu cầu chị Kim Y phải trả lại cho bà T số tiền 70.000.000 đồng, bà T sẽ trả lại cho chị Y 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 995161, sổ vào sổ cấp giấy CH00933 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 21/6/2011 cho chị Trần Thị Kim Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn chị Trần Thị Kim Y dù được Tòa án triệu tập hợp lệ và đăng báo tìm kiếm nhưng chị Y vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 123, 131, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị T, buộc chị Trần Thị Kim Y có trách nhiệm trả cho bà T tổng số tiền vốn 200.000.000 đồng.

Bà Đỗ Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Trần Thị Kim Y 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 995161, sổ vào sổ cấp giấy CH00933 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 21/6/2011 mang tên Trần Thị Kim Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện bà Đỗ Thị T yêu cầu Tòa án buộc chị Trần Thị Kim Y phải trả tiền vay và hủy hợp đồng thế chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Bị đơn chị Trần Thị Kim Y dù được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị Y.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Đỗ Thị T đối với khoản tiền vay, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo hợp đồng mượn tiền ngày 04/4/2014 được công chứng tại phòng Công chứng Châu Thành, xác định bên cho mượn tiền bà Đỗ Thị T (gọi tắt là bên A), bên mượn tiền bà Trần Thị Kim Y (gọi tắt là bên B). Điều 1 trong hợp đồng thể hiện: Bên A đồng ý cho mượn và bên B đồng ý mượn số tiền 130.000.000 đồng. Thời gian mượn 02 năm từ 04/4/2014 – 04/4/2016. Thời hạn trả tiền mượn đến ngày 04/4/2016 bên B sẽ trả đủ số tiền 130.000.000 đồng.

Theo hợp đồng trên thì hai bên đã thỏa thuận về khoản tiền vay, thời gian trả nợ, hợp đồng được công chứng hợp pháp nên việc vay tiền giữa hai bên là có thật và chị Y phải có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền trên khi đến hạn, nhưng đến nay chị Y vẫn chưa trả cho bà T số tiền này.

Trong quá trình giải quyết vụ án dù được Tòa án triệu tập hợp lệ và tổng đạt thông báo cho bị đơn theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng mượn tiền nhưng bị đơn không có mặt địa phương.

Để đảm bảo quyền lợi cho chị Y, Tòa án đã ra thông báo đăng tin tìm kiếm

chị Trần Thị Kim Y trên báo pháp luật 3 số liên tiếp vào các ngày 25, 26, 27/11/2021 và thông báo trên đài truyền hình Việt Nam vào các ngày 25, 26, 27/11/2021 nhưng không có tin tức của chị Y.

Theo điểm a, khoản 2, Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao Quy định: Xử lý việc ghi địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

a) Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn.

Xét trong vụ án này, bà T đã cung cấp đúng địa chỉ của chị Y theo hợp đồng mượn tiền và hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận được công chứng đúng quy định. Mặc dù chị Y biết mình đang thiếu bà T khoản tiền vay, khi đến hạn chị Y chưa trả nhưng lại bỏ địa phương là cố tình dấu địa chỉ và Tòa án căn cứ vào địa chỉ ghi trong hợp đồng là địa chỉ cuối cùng của chị Y để tổng đạt các văn bản tố tụng theo luật định. Còn việc chị Y cố tình bỏ địa phương đi nơi khác thì xem như chị Y từ bỏ quyền tự bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình khi đang bị bà T khởi kiện, mặc dù Tòa án đã áp dụng mọi phương thức để có thể thông tin cho chị Y biết nhưng không có kết quả.

Do đó, xét yêu cầu của bà Đỗ Thị T yêu cầu chị Trần Thị Kim Y trả khoản tiền vay 130.000.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Đỗ Thị T đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Qua hợp đồng bà T cung cấp đã xác định ngày 04/4/2014 chị Trần Thị Kim Y có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Đỗ Thị T để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00933 được UBND Huyện cấp ngày 21/6/2011 đối với thửa 9, tờ bản đồ 52, diện tích 1.308,8m² mang tên Trần Thị Kim Y để vay bà T số tiền 70.000.000 đồng.

Xét về hình thức hợp đồng có công chứng, chứng thực tuy nhiên không có

đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc thế chấp quyền sử dụng đất là một biện pháp thực hiện nghĩa vụ. Đồng thời, hợp đồng thế chấp QSD đất bắt buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm theo Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Xét trong vụ án này thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã vi phạm về hình thức.

Về nội dung các bên thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức hội. Điều này chứng minh việc thỏa thuận giữa các bên là có thật và đã thực hiện trên thực tế, phía bà T đã đưa tiền cho chị Y, còn chị Y thì đưa giấy chứng nhận cho bà T, hiện bà T đang giữ giấy này. Mặc dù hết thời hạn thế chấp nhưng chị Y chưa trả tiền cho bà T để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy chị Y đã vi phạm về thời gian và phương thức thanh toán được thỏa thuận trong hợp đồng. Do vi phạm về hình thức nên hợp đồng thế chấp không có hiệu lực.

Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Do hợp đồng vô hiệu nên chị Y có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T số tiền 70.000.000 đồng. Bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Y 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 995161, số vào sổ cấp giấy CH00933 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 21/6/2011 mang tên Trần Thị Kim Y.

Nên xét việc bà Đỗ Thị T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/4/2014 và buộc chị Trần Thị Kim Y trả lại số tiền 70.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Yêu cầu của bà Đỗ Thị T được chấp nên chị Trần Thị Kim Y phải chịu chi phí tố tụng cho việc đăng tin là 2.400.000 đồng. Do bà T đã tạm ứng và chi xong nên chị Y phải hoàn trả cho bà T số tiền này.

[4] *Về án phí:* Chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 131, 463, 465, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị T đối với chị Trần Thị Kim Y.

Buộc chị Trần Thị Kim Y trả cho bà Đỗ Thị T số tiền vốn vay 130.000.000 đồng, không tính lãi.

[2]. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết và công chứng số 1024 ngày 04/4/2014 giữa bà Đỗ Thị T với chị Trần Thị Kim Y để thế chấp giấy chứng nhận số BH 995161, số vào sổ cấp giấy CH00933 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 21/6/2011 mang tên Trần Thị Kim Y đối với thửa số 9, tờ bản đồ 52, diện tích 1.308,8m² đất tọa lạc khóm Phú Mỹ Lương, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

Buộc chị Trần Thị Kim Y trả cho bà Đỗ Thị T số tiền nhận thế chấp 70.000.000 đồng. Bà Đỗ Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Y 01 giấy chứng nhận số BH 995161, số vào sổ cấp giấy CH00933 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 21/6/2011 mang tên Trần Thị Kim Y.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị Kim Y phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị T chi phí tố tụng cho việc đăng tin là 2.400.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Kim Y phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b

và Điều 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.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Châu Văn Bình