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

Bản án số: 96/2023/DS-ST
Ngày: 06-7-2023
"V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI,
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Phạm Thị Thi**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Văn Truyện**

Ông **Trần Văn Tuấn**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Xuân Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Sáng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 481/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, về việc "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: **Mai Thị Kim T**, sinh năm 1982 – Chủ Hộ kinh doanh Mai Thị Kim T.

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023.

- Bị đơn: **Võ Văn T1**, sinh năm 1962.

Võ Anh Q, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q: Anh **Trương Nhật T2**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023.

(Anh L, ông T1 có mặt; anh T2 có mặt ngày 29/6/2023;

vắng mặt ngày 06/7/2023 không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Mai Thị Kim T là anh Nguyễn Thanh L trình bày:*

Trước đây, ông T1 và anh Q là khách hàng quen biết với chị T, có mua thức ăn nuôi cá của chị T rất nhiều lần, tính đến ngày 01/01/2019, thì anh Q và ông T1 còn nợ chị T tổng số tiền là 720.000.000 đồng, mỗi lần mua đều mua thiếu và ghi vào sổ theo dõi mua bán của chị T. Từ năm 2019 đến nay, chị T nhiều lần yêu cầu thanh toán số tiền này, nhưng ông T1 và anh Q không thanh toán. Chị T có yêu cầu làm biên nhận nợ với số tiền là 720.000.000 đồng thì ông T1, anh Q mới yêu cầu chị T cho vay thêm số tiền 200.000.000 đồng nữa mới đồng ý làm giấy có nợ chị T số tiền là 720.000.000 đồng.

Ngày 04/8/2022, chị T, ông T1 và anh Q thống nhất làm hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất, nội dung: Ông T1 và anh Q có nợ chị T số tiền mua thức ăn là 720.000.000 đồng, ông T1 và anh Q đồng ý thế chấp bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa CĐ332368, số vào sổ cấp GCN CH03766, thửa 906, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.500m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa DG657861, số vào sổ cấp GCN CS08504, thửa số 139, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.417,9m^2. Chị T thống nhất cho ông T1 và anh Q mượn thêm số tiền 200.000.000 đồng, ngày 04/8/2022 chị T đã đưa số tiền 40.000.000 đồng cho ông T1 và anh Q, còn lại số tiền 160.000.000 đồng đến ngày 04/9/2022 chị T sẽ đưa tiếp cho anh Q và ông T1. Trong thời hạn 05 năm thì ông T1 và anh Q phải trả đủ cho chị T số tiền 860.000.000 đồng, nếu qua 05 năm kể từ ngày 04/8/2022, nếu ông T1 và anh Q không trả thì phải chuyển nhượng cho chị T thửa đất số 906, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.500m^2 mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước và diện tích ngang 5m, dài hết đất đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.417,9m^2, loại đất ở tại nông thôn, còn lại số tiền 60.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm đến ngày 04/8/2028 ông T1 và anh Q sẽ trả đủ cho chị T. Trong thời hạn 05 năm ông T1 và anh Q không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba. Nếu ông T1 và anh Q không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì chị T có quyền khởi kiện và ông T1, anh Q phải chịu lãi theo ngân hàng kể từ ngày 01/01/2019.

Sau khi thỏa thuận xong thì ông T1 và anh Q đã đưa chị T giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong thời gian này, anh Q đã mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 139 để tách thửa cho người khác và hứa chừa lại phần đất hứa chuyển nhượng cho chị T, nhưng ông T1 và anh Q không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T.

Xét thấy, ông T1 và anh Q đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận ngày 04/8/2022.

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2022, chị T yêu cầu như sau: Chị T yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q; Buộc ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền mua thức ăn cá còn nợ gốc là 720.000.000 đồng và tiền lãi là 262.944.000 đồng (từ tháng 01/2019 đến tháng 9/2022, 44 tháng, với lãi suất 0,83%/tháng), tổng cộng gốc và lãi là 982.944.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi từ tháng 10/2022 cho đến khi Tòa án ra bản án hoặc quyết định theo mức lãi suất 10%/năm và chịu lãi cho đến khi trả nợ xong; Buộc ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền là 40.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa, anh L là người đại diện theo ủy quyền của chị T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Chị T yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q; Buộc ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền mua thức ăn cá còn nợ gốc là 720.000.000 đồng và tiền lãi là 39.760.000 đồng (từ ngày 04/8/2022 đến ngày xét xử ngày 06/7/2023, với lãi suất 0,83%/tháng), tổng cộng gốc và lãi là 759.760.000 đồng; Buộc ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Chị T đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 906, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.500m^2 cho anh Q, ông T1.

Ngoài ra, anh L không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- Theo ý kiến tại tờ tự khai, văn bản ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Võ Văn T1 trình bày:

Đầu năm 2019 đến khoảng tháng 12/2019, ông có mua thức ăn nuôi cá của Cửa hàng K nhiều lần, anh T3 là người giao dịch với ông (anh T3 là chồng chị T) và nợ số tiền tổng cộng là 370.000.000 đồng, do không có khả năng chi trả, đến tháng 6/2020, anh T3 cùng với anh Lý Văn T4 đã đến gặp con ông là anh Q đưa ra đề nghị cho anh Q mượn thêm 350.000.000 đồng trả ngân hàng để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 332368 và số DG 657861 vì anh Q đang thế chấp tại Ngân hàng P1, sau khi trả tiền ngân hàng thì anh T3 nhờ người tách thửa phần đất thổ cư cho từng hộ liên quan, trong đó có anh Q, anh Q sẽ đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho anh T3 giữ để làm tin số tiền nợ thức ăn là 370.000.000 đồng và tiền vay trả ngân hàng là 350.000.000 đồng. Đồng thời, anh T3 hứa cho vay thêm 200.000.000 đồng. Trong hạn 05 năm gia đình ông phải trả tổng cộng là 920.000.000 đồng, nếu gia đình ông chưa trả được thì tính lãi từ ngày 01/01/2019 đối với số tiền này và chuyển nhượng 01 phần đất thổ cư và phần đất nông nghiệp cho anh T3. Ông đồng ý thỏa thuận này của anh T3, anh T4 đã nộp số tiền 353.659.000 đồng vào ngày 18/8/2020 để trả ngân hàng cho anh Q. Sau khi trả ngân hàng thì anh T3 giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau đó anh T3 bị Công an bắt. Đến ngày 04/8/2022, chị T, ông và anh Q trao đổi và ký kết hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất. Chữ ký T1 và dấu lăn tay trong hợp đồng này là do chính ông

ký và lăn tay. Tuy nhiên chị T không làm đúng theo hợp đồng không giao số tiền còn lại cho ông.

Ông đồng ý hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa ông, chị T với anh Q, ông đồng ý cùng anh Q trả cho chị T số tiền còn nợ là 720.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của chị T. Đồng thời, ông đồng ý trả cho chị T số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông T1 không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- Theo ý kiến tại văn bản ý kiến, đơn trình bày, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ngày 29/6/2023 anh Trương Nhật T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Võ Anh Q trình bày:

Đầu năm 2019 đến khoảng tháng 12/2019, cha anh Q là ông T1 có mua thức ăn nuôi cá của Cửa hàng K nhiều lần, anh T3 là người giao dịch mua bán với ông T1 (anh T3 là chồng chị T) và nợ số tiền tổng cộng là 370.000.000 đồng, do không có khả năng chi trả, đến tháng 6/2020, anh T3 cùng với anh Lý Văn T4 đã đến gặp anh Q đưa ra đề nghị cho anh Q mượn thêm 350.000.000 đồng trả ngân hàng để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 332368 và số DG 657861 vì anh Q đang thế chấp tại Ngân hàng P1, sau khi trả tiền Ngân hàng thì anh T3 nhờ người tách thửa phần đất thổ cư cho từng hộ liên quan, trong đó có anh Q và anh Q sẽ đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho anh T3 giữ để làm tin số tiền nợ thức ăn là 370.000.000 đồng và tiền vay để trả ngân hàng là 350.000.000 đồng. Đồng thời, anh T3 hứa cho vay thêm 200.000.000 đồng. Trong hạn 05 năm gia đình anh Q phải trả tổng cộng là 920.000.000 đồng, nếu gia đình anh Q chưa trả được thì tính lãi từ ngày 01/01/2019 đối với số tiền này và chuyển nhượng 01 phần đất thổ cư của anh Q và phần đất nông nghiệp cho anh T3. Anh Q đồng ý thỏa thuận này của anh T3, anh T3 đã cho anh T4 đến Ngân hàng P1 nộp số tiền 353.659.000 đồng vào ngày 18/8/2020 để trả ngân hàng cho anh Q. Sau khi trả tiền Ngân hàng thì anh T3 giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau đó anh T3 bị Công an bắt. Đến ngày 04/8/2022, chị T, ông T1 và anh Q trao đổi và ký kết hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất. Chữ ký Q và dấu lăn tay trong hợp đồng này là do chính anh Q ký và lăn tay. Tuy nhiên, chị T không làm đúng theo hợp đồng không giao số tiền còn lại cho anh Q và ông T1. Hiện tại chị T chỉ giữ của anh Q 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 906.

Tại đơn trình bày và bổ sung chứng cứ ngày 20/6/2023, anh Q đồng ý trả 350.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 29/6/2023, anh T2 đại diện ủy quyền của anh Q chỉ đồng ý trả cho chị T số tiền 350.000.000 đồng nếu anh T4 xác định số tiền này là của chị T, còn số tiền nợ thức ăn 370.000.000 đồng anh Q không đồng ý cùng ông T1 trả cho chị T vì là nợ riêng của ông T1. Ngoài ra, anh Q đồng ý trả cho chị T số tiền 40.000.000 đồng vay ngày 04/8/2022.

Ngoài ra, anh T2 không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

* *Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười*:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, nguyên đơn và bị đơn ông T1 thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định, bị đơn anh Q không tham gia phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ các Điều 430, 440, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, để nghị Hội đồng xét xử.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T buộc ông T1, anh Q trả cho chị T số tiền 720.000.000 đồng và lãi 0,83%/tháng từ ngày 04/8/2022 đến khi xét xử là 39.760.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu tính lãi do nguyên đơn rút yêu cầu.

- Công nhận thỏa thuận của chị T, ông T1, anh Q về việc ông T1, anh Q phải trả cho chị T số tiền 40.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q. Chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 906, tờ bản đồ số 01 cho ông T1, anh Q.

** Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:*

- Nguyên đơn nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Đơn khởi kiện ngày 11/10/2022 (bản chính).

+ Đơn đề nghị ngày 11/10/2022 (bản chính).

+ Hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất (bản photo, bản chính).

+ Giấy chứng minh nhân dân (bản photo).

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản photo, bản sao).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo).

+ Hợp đồng ủy quyền (bản chính).

+ Đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện (bản chính).

+ Đơn đề nghị sao chụp tài liệu, chứng cứ (bản chính).

+ Đơn xin hoãn phiên tòa (bản chính).

- Bị đơn nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Tờ tự khai tên Võ Văn T1 (bản chính).

+ Đơn trình bày ý kiến tên Võ Anh Q (bản chính).

+ Hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất (bản photo).

+ Giấy ủy quyền ngày 09/6/2023 (bản chính).

+ Đơn trình bày và bổ sung chứng cứ tên Võ Anh Q (bản chính).

+ Đơn trình bày tên Võ Văn T1 (bản chính).

+ Văn bản trình bày nội dung ghi âm (bản chính).

+ Đơn đề nghị miễn, giảm tiền án phí, lệ phí tên Võ Văn T1 (bản chính).

+ 01 (một) USB được bỏ tròn bì thư chuyển phát nhanh.

+ 02 Đơn đề nghị hoãn phiên tòa (bản chính).

+ Hợp đồng dịch vụ ngày 27/02/2023 (bản scan, bản photo).

+ Giấy nộp tiền của P1 ngày giao dịch 18/8/2020 (bản photo có chữ ký của anh Q).

+ Sổ bảo hiểm tên Võ Anh Q (bản sao).

+ Quyết định chấm dứt hợp đồng lao động đối với anh Võ Anh Q (bản photo).

+ Giấy chứng nhận gia đình Liệt sĩ (bản scan).

+ Hợp đồng thỏa thuận ngày 04/8/2022 (bản photo).

- Tại liệu, chứng cứ Tòa án thu thập gồm:

+ Biên bản lấy lời khai của anh Võ Tấn N (bản chính).

+ Biên bản lấy lời khai của chị Mai Thị Kim T (bản chính).

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đã được công khai theo biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04 tháng 01 năm 2023 và tại phiên tòa.

* *Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất*: Ông T1, anh Q đồng ý liên đới trả cho chị T số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng.

* *Các tình tiết, sự kiện mà các bên đương sự không thống nhất:* Chị T yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q; Buộc ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền mua thức ăn cá còn nợ gốc là 720.000.000 đồng và tiền lãi là 39.760.000 đồng (từ ngày 04/8/2022 đến ngày xét xử ngày 06/7/2023, với lãi suất 0,83%/tháng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Chị T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q; buộc ông T1 và anh Q liên đới trả số tiền mua thức ăn còn nợ gốc và lãi; buộc ông T1 và anh Q liên đới trả số tiền vay còn

nợ, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền, Hội đồng xét xử xét thấy: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2022, chị T yêu cầu buộc ông T1 và anh Q liên đới trả tiền lãi của số tiền 720.000.000 đồng từ tháng 01/2019 đến tháng 09/2022, với số tiền 262.944.000 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi từ tháng 10/2022 cho đến khi Tòa án ra bản án hoặc quyết định theo mức lãi suất 10%/năm và chịu lãi cho đến khi trả nợ xong. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh L thay đổi yêu cầu khởi kiện về thời gian tính lãi và số tiền lãi, anh L yêu cầu tính lãi của số tiền 720.000.000 đồng từ ngày 04/8/2022 cho đến ngày 06/7/2023, với lãi suất 0,83%/tháng, với số tiền 39.760.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của anh L không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và không vượt quá phạm vi ủy quyền, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2023/QĐST-DS ngày 14/6/2023 của Tòa án thì Hội thẩm nhân dân chính thức là ông Lê Hoàng T5, bà Hồ Thị T6. Tuy nhiên, tại phiên tòa do ông T5, bà T6 bận công tác đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa thay thế bằng ông Trần Văn T7 và ông Trần Văn T8 là Hội thẩm nhân dân dự khuyết. Đương sự có mặt thống nhất đồng ý việc thay đổi này. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.5] Tại phiên tòa ngày 06/7/2023, người đại diện theo ủy quyền của anh Q là anh T2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh T2.

[2] Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, anh L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị T yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q.

Anh L cho rằng theo thỏa thuận thì ông T1, anh Q thế chấp cho chị T bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CĐ 332368, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03766, đối với thửa số 906, tờ bản đồ số 01 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DG 657861, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08504, đối với thửa 139, tờ bản đồ số 18 nhưng thực tế chỉ thế chấp cho chị T

01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CĐ 332368 và chị T đang giữ giấy chứng nhận này. Tại phiên tòa, ông T1, anh T2 cũng thừa nhận có việc thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022, thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay trong hợp đồng này là của ông T1 và anh Q, hiện tại chị T chỉ giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét, hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q thể hiện: Phần đất thuộc thửa số 906, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện T mà ông T1, anh Q dùng thế chấp cho chị T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận ngày 02/8/2016, số vào sổ cấp GCN CH03766 cấp cho ông T1, ông Thái t cho anh Q vào ngày 03/7/2020 (Theo hồ sơ số 003766.TA.003). Do vậy, anh Q có đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 của Luật đất đaianh Q có quyền dùng tài sản này để thế chấp theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, anh T2 không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 theo yêu cầu của chị T. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai quy định "*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Xét thấy, việc thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị T, ông T1 và anh Q là tự nguyện, tuy nhiên không được đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai, chị T yêu cầu ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền mua thức ăn cá còn nợ gốc là 720.000.000 đồng và tiền lãi là 39.760.000 đồng (từ ngày 04/8/2022 đến 06/7/2023, với lãi suất 0,83%/tháng), tổng cộng gốc và lãi là 759.760.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền thức ăn cá còn nợ gốc là 720.000.000 đồng: Anh L cho rằng ông T1 và anh Q có mua thức ăn nuôi cá của chị T nhiều lần, tính đến ngày 01/01/2019 ông T1, anh Q còn nợ số tiền là 720.000.000 đồng. Đến ngày 04/8/2022, ông T1, anh Q xác nhận còn thiếu chị T số tiền mua thức ăn cá tổng cộng là 720.000.000 đồng, được thể hiện trong hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022, các giấy tờ mua bán chị T đã bỏ mất. Từ lúc xác nhận nợ đến nay ông T1, anh Q chưa trả cho chị T số tiền này. Tại phiên tòa, ông T1 đồng ý trả số tiền này cho chị T, còn anh T2 đại diện cho anh Q tại phiên tòa ngày 29/6/2023 thừa nhận trong năm 2019, ông T1 có mua thức ăn của Cửa hàng K và còn nợ số tiền là 370.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng là tiền anh Q mượn để trả tiền vay ngân hàng, không phải tiền nợ thức ăn, tổng cộng là 720.000.000 đồng. Tuy nhiên anh T2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Xét thấy, lời trình bày trên của anh L là có cơ sở và việc ông T1, anh Q có mua thức ăn của chị T là có thật, vì ngày 04/8/2022, ông T1 và anh Q có lập hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất, nội dung ông T1,

anh Q còn nợ chị T 720.000.000 đồng tiền thức ăn cá từ năm 2019. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 04/8/2022 đến ngày 06/7/2023, lãi suất 0,83%/tháng, với số tiền 39.760.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T1, anh T2 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022, chị T đồng ý không tính lãi trong thời hạn 05 năm. Xét thấy, ngày 04/8/2022 ông T1, anh Q thừa nhận còn nợ số tiền mua thức ăn cá là 720.000.000 đồng đến nay ông T1, anh Q chưa trả cho chị T. Nay chị T chỉ yêu cầu về lãi suất theo trường hợp ông T1, anh Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 04/8/2022 đến ngày xét xử ngày 06/7/2023 là 11 tháng 02 ngày, với lãi suất 0,83%/tháng, nhưng chị T chỉ yêu cầu số tiền lãi là 39.760.000 đồng là phù với quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Thứ ba, chị T yêu cầu ông T1 và anh Q liên đới trả cho chị T số tiền vay ngày 04/8/2022 còn nợ là 40.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi:

Tại phiên tòa ông T1, anh T2 là người đại diện theo ủy quyền của anh Q thừa nhận có vay số tiền này của chị T và đồng ý trả số tiền này. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sư là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa chị T, ông T1 và anh Q.

Chị T không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về hậu quả của hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị T, ông T1 và anh Q vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

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"

Tại phiên tòa, anh L trình bày chị T đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CĐ 332368, số vào sổ cấp GCN CH03766, đối với thửa số 906, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện T, Đồng Tháp cho anh Q, ông T1, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu triệu tập anh Nguyễn Trung T9 (chồng chị T) ra đối chất, phục vụ xét xử trong vụ án. Xét thấy, việc ông T1, anh T2 trình bày ông T1 là người mua và nợ số tiền thức ăn là 370.000.000 đồng và anh T9 cho anh Q mượn số tiền 350.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Tại phiên tòa, anh L khẳng định số tiền mua thức ăn cá mà ông T1, anh Q nợ là 720.000.000 đồng, việc cho mượn 350.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông T1, anh Q trình bày là

không có. Đồng thời, anh Q, ông T1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, theo lời trình bày của anh L thì ngày 30/9/2022 anh T9 bị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xử phạt "Tử hình" về các tội "Tham ô tài sản"; "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; sử dụng con dấu, tài liệu giả của cơ quan, tổ chức" và tội "Đánh bạc", đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đ. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết lấy lời khai và triệu tập anh T9.

[5] Đối với việc ông T1, anh T2 đại diện cho anh Q trình bày số tiền ông T1 nợ thức ăn cá của chị T là 370.000.000 đồng, 350.000.000 đồng là tiền mượn để trả Ngân hàng, ông T1 có cung cấp một giấy nộp tiền ngày 18/8/2020. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày này là không có cơ sở, vì nội dung hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 nêu rõ số tiền 720.000.000 đồng là nợ tiền thức ăn cá từ năm 2019, đồng thời giấy nộp tiền mà ông T1 cung cấp không có xác nhận của ngân hàng và thời gian nộp tiền là ngày 18/8/2020. Ngoài ra, ông T1, anh Q cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Tại phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm thì đương sự có mặt xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì đương sự có mặt không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác. Ngoài ra, cũng không còn yêu cầu gì khác.

[8] Về án phí:

- Chị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông T1 và anh Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông T1 là người cao tuổi và là thân nhân của Liệt sĩ Võ Văn P nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Từ những phân tích như trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là có 01 phần căn cứ và phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần.

Riêng về đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu tính lãi do nguyên đơn rút yêu cầu. Như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xác định đối với việc thay đổi thời gian tính lãi và số tiền lãi yêu cầu là sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, không phải rút một phần yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 357, Điều 430, Điều 440, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật đất đai Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 246, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai Thị Kim T.

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa chị Mai Thị Kim T, ông Võ Văn T1 và anh Võ Anh Q vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn T1 và anh Võ A Q liên đới trả cho chị Mai Thị Kim T số tiền mua thức ăn còn nợ gốc là 720.000.000 đồng và tiền lãi là 39.760.000 đồng, tổng cộng là 759.760.000 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Công nhận sự thỏa thuận của chị Mai Thị Kim T, ông Võ Văn T1 và anh Võ Anh Q: Ông Võ Văn T1 và anh Võ A Q đồng ý liên đới trả cho chị Mai Thị Kim T số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

Buộc chị Mai Thị Kim T trả cho anh Võ Anh Q, ông Võ Văn T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa CĐ 332368, số vào sổ cấp GCN CH03766, đối với thửa số 906, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện T, Đồng Tháp.

2. Về án phí:

- Chị Mai Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho chị T 21.644.000 đồng (Hai mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0008136 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Võ Anh Q phải chịu 17.995.000 đồng (Mười bảy triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Võ Văn T1 phải chịu 17.995.000 đồng (Mười bảy triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng, do ông T1 là người cao tuổi và là thân nhân của Liệt sĩ Võ Văn P nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKS huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;
- Lưu hồ sơ vụ án: (Hoàng).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Phạm Thị Thi