

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 120/2024/DS-PT

Ngày 20- 3- 2024

*“V/v Tranh chấp hợp
đồng thế chấp quyền sử
dụng đất”*

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Ông Nguyễn Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc Quý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Hồ Văn N, sinh năm 1975.

2. Nguyễn Thị M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà M: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 23/11/2023.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Lê Văn S, sinh năm 1971.

2. Nguyễn Thị N1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông S, bà N1: Ông Trần Minh P, sinh năm 1957. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022.

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

* **Người kháng cáo:** Anh Lê Văn S và chị Nguyễn Thị N1 là bị đơn;

Anh Đ, ông P có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Dương Nhật Đ là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn N và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguyên vào ngày 12/02/2019 dl, vợ chồng ông S, bà N1 có làm một hợp đồng thế chấp tài sản cho vợ chồng ông N, bà M là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 234m², thuộc thửa 2321, tờ bản đồ số 01 (Nay theo sơ đồ chính quy là thửa 68, tờ bản đồ số 20, có diện tích 216,1m²) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2005 và một căn nhà cấp bốn gắn liền trên phần đất nêu trên, với giá thỏa thuận là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), thời hạn là 02 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng.

Theo hợp đồng ngày 12/02/2019, sau khi ký kết hợp đồng xong bên ông N, bà M sẽ giao đủ số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) cho ông S và bà N1, còn ông S và bà N1 giao cho ông N, bà M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cất giữ. Trong thời gian thế chấp, ông N, bà M vẫn giao phần tài sản thế chấp nêu trên cho ông S, bà N1 sử dụng và hàng tháng ông S, bà N1 phải đóng lãi cho ông N, bà M đối với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) với lãi suất 2%, nếu trễ hạn đóng lãi sau ba tháng trở lên thì vợ chồng ông S, bà N1 sẽ giao toàn quyền sở hữu phần tài sản thế chấp cho ông N, bà M quyết định.

Sau khi hợp đồng thế chấp đã thực hiện xong đến tháng 02/2020 vợ chồng ông S, bà N1 có đến hỏi mượn lại ông N, bà M Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nêu trên với lý do để làm hồ sơ thay đổi Giấy chứng nhận mới theo quy định pháp luật. Thấy vợ chồng ông S, bà N1 nói hợp lý nên ông N, bà M giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, từ sau khi ông S, bà N1 mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S, bà N1 không thực hiện nghĩa vụ đóng lãi theo thỏa thuận, mặc dù ông N và bà M đã nhiều lần yêu cầu.

Với những lý do nêu trên, ông N, bà M yêu cầu ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019 là giao căn nhà và phần đất thuộc thửa 2321, tờ bản đồ số 01, có diện tích 234m² (Nay theo sơ đồ chính quy là thửa 68, tờ bản đồ số 20, có diện tích 216,1m²) cho ông N, bà M được đứng tên và sử dụng.

Đến ngày 09/02/2023, ông Hồ Văn N và bà Nguyễn Thị M có làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông S và bà N1 giao căn nhà và phần đất thuộc thửa 2321, tờ bản đồ số 01, có diện tích 234m² (Nay theo sơ đồ chính quy là thửa 68, tờ bản đồ số 20, có diện tích 216,1m²) cho ông N, bà M nữa mà ông N, bà M yêu cầu như sau: Hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông N, bà M với vợ chồng ông S, bà N1 đã ký vào ngày 12/02/2019, yêu cầu ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1 liên đới trả cho vợ chồng ông N, bà M số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

- Ông Trần Minh P đại diện theo ủy quyền của ông S và bà N1 là bị đơn trình bày:

Vào ngày 12/02/2019, ông S, bà N1 có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 234m², thuộc thửa 2321, tờ bản đồ số 01 (Nay theo sơ đồ chính quy là thửa 68, tờ bản đồ số 20, có diện tích 216,1m²) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2005 và một căn nhà cấp bốn gắn liền trên phần đất nêu trên cho ông N, bà M với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), thời hạn là 02 năm.

Sau khi ký hợp đồng xong phía bên ông N, bà M không giao tiền cho ông S, bà N1 theo như thỏa thuận nên ông S, bà N1 không giao Giấy chứng nhận nêu trên cho ông N, bà M. Bà N1 có nhắc bà M ba lần là phải giao tiền cho bà N1 nhưng bà M đều trả lời chờ ông M1 chuyển tiền xuống nhưng không có tiền, sau đó bà N1 đi làm thuê tại thành phố Hồ Chí Minh và kéo dài cho đến nay. Nay ông N, bà M yêu cầu ông S, bà N1 liên đới trả lại số tiền thế chấp là

300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), ông S và bà N1 không đồng ý vì không có nhận tiền nên không trả. Ông S và bà N1 đồng ý hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1/ Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M và bị đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị N1.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019 giữa ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị N1.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1 liên đới trả cho ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2023, ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Ông S và bà N1 yêu cầu sửa toàn bộ nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, không đồng ý trả cho ông N, bà M số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P yêu cầu hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà M.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông S và bà N1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại

phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông S, bà N1 kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định.

* Về nội dung:

[2] Ngày 12/02/2019, ông S, bà N1 ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2321, diện tích 234m², tờ bản đồ số 01, đất ở đô thị cho ông N và bà M để vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn 02 năm. Thực chất đây là hợp đồng vay tài sản.

[3] Theo ông N, bà M, sau khi ký hợp đồng đã giao tiền cho ông S và bà N1 300.000.000 đồng và ông S, bà N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà M. Ông S và bà N1 có đóng lãi được khoảng 01 năm đến tháng 2/2020, ông S và bà N1 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S và bà N1 không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có đóng lãi, nên ông N và bà M yêu cầu ông S và bà N1 trả 300.000.000 đồng.

[4] Ông S và bà N1 cho rằng ông N và bà M không có giao tiền, nên ông S và bà N1 không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đồng ý trả cho ông S và bà M số tiền 300.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông S và bà N1 thừa nhận ngày 12/02/2019, ông S và bà N1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ông N và bà M và thống nhất Hủy hợp đồng thế chấp ngày 12/02/2019.

[6] Xét thấy, về phía ông N và bà M không có tài liệu, văn bản chứng minh là đã giao đủ tiền cho ông S và bà N1. Tuy nhiên, theo hợp đồng ngày 12/02/2019 có nội dung: Ông S, bà N1 thống nhất thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 234m² đất thổ, thửa 2321, tờ bản đồ số 01... và một căn nhà cấp 4 cho ông N và bà M bằng số tiền 300.000.000 đồng. Thời hạn 02 năm sẽ trả đủ số tiền... Như vậy, theo hợp đồng ông S và bà N1 thế

chấp đất và nhà cho ông N và bà M để vay số tiền 300.000.000 đồng và thời hạn trả đủ số tiền là 02 năm.

[7] Mặt khác, theo lời khai của nhân chứng ông Hồ Văn N2 thì ông N2 được ông N, bà M nhờ viết hợp đồng ngày 12/02/2019, sau khi viết xong có đọc lại cho các bên nghe, các bên ký tên. Sau khi ký tên xong thì bà M giao tiền cho bà N1 đếm và bà N1 nhận tiền và bà N1 cũng đưa cho bà M 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất thổ cư và căn nhà cấp 4.

[8] Nhân chứng ông Lê Thành T khai ngày 16/6/2023: Khi lại nhà ông S thì có gặp ông S hay bà N1 thì ông không nhớ. Ông N có nhờ ông T ký xác nhận. Trước khi ký xác nhận ông T có hỏi lại ông S và bà N1 là có việc ông S và bà N1 vay tiền của ông N, bà M và thế chấp nhà và đất cho ông N và bà M không, thì ông S hay bà N1 có trả lời với ông T là có và ông T xác nhận, ký tên vào nội dung tờ hợp đồng thế chấp...hai bên có xác nhận với ông T là có việc vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất.

[9] Đồng thời, nếu ông N, bà M không giao tiền cho ông S và bà N1 thì làm thế nào ông N, bà M có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S (bản photo) và từ khi ký hợp đồng thế chấp đến khi xảy ra tranh chấp hơn 02 năm ông S và bà N1 cũng không có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

[10] Với các cơ sở trên, Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà M là có cơ sở phù hợp quy định của pháp luật.

[11] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S và bà N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[14] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông S và bà N1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M và bị đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị N1.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019 giữa ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị N1 liên đới trả cho ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/02/2019.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí:

3.1 Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị N1 liên đới chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông S và bà N1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002501, 0002502 cùng ngày 01/11/2023, được trừ vào tiền án phí. Ông S và bà N1 còn phải nộp 15.000.000 đồng tiền án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

3.2 Hoàn trả lại cho ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0011680 ngày 09/4/2021 và 0000760 ngày 13/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Trong 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (T).

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

Đã Ký

Nguyễn Tấn Tạng