

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 289/2019/DS-PT
Ngày 11- 9 - 2019
V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự - Thế chấp quyền sử
dụng đất và vay tài sản.

**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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vững
Ông Phạm Ngọc Giao

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11/9/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2019/TLPT- DS ngày 19 tháng 7 năm 2019 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự – Thế chấp quyền sử dụng đất và vay tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thị B, sinh năm 1953 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 806A/5, ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Trần Thị K, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà 33A/5, ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Lưu Thanh S, sinh năm 1985 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 27, đường F, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị G, sinh năm 1947 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 2192, tổ 17, ấp T1, xã L, huyện T2, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G: Ông Hứa Văn Đ, (Có mặt) là Luật sư thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: Số nhà 7B, khóm B1, phường A, thành phố J, tỉnh Đồng Tháp.

2. Trần Thị L1, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 806A/5, ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị K là bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 10/12/2018 của bà Nguyễn Thị B; Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện V đối với bà Nguyễn Thị B, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà B trình bày:

Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị B là chị em ruột.

Bà G có nợ bà Trần Thị K tiền hụi chưa thanh toán.

Vào ngày 25/9/2014 (âm lịch), bà G đưa cho bà B một Giấy biên nhận đề ngày 25/9/2014 để bà B ký tên và ghi họ tên vào Giấy biên nhận này. Nội dung của giấy biên nhận là bà B và bà G có mượn của bà K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà B có gửi cho bà K giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013. Hai bên thỏa thuận một năm, bên bà G và bà B trả tiền xong sẽ nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) nói trên.

Giữa bà G và bà K thỏa thuận với nhau việc vay mượn số tiền 100.000.000 đồng để khấu trừ số tiền hụi cụ thể như thế nào bà B không biết rõ. Nhưng bà B có ký tên vào giấy biên nhận ngày 25/9/2014 (âm lịch). Bà B cũng không biết bà G và bà K có thỏa thuận lãi suất hay không. Bà B biết bà G có tham gia chơi hụi do bà K làm chủ hụi và có nợ bà K tiền hụi, nhưng khoản nợ cụ thể là bao nhiêu bà B không biết.

Khi đến thời hạn thanh toán nợ, bà B dự tính trả tiền vốn vay cho bà K nhưng bà K không đồng ý nhận. Bởi vì, bà B chỉ đồng ý trả số tiền vốn là 100.000.000 đồng. Bà B không trả được số tiền nợ bà K, hai bên kéo dài thời gian thanh toán nợ. Vì vậy, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, bà K cũng không yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải hoặc khởi kiện yêu cầu bà G, bà B trả nợ nên bà G phải yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết. Sau đó, bà B khởi kiện bà K đến Tòa án để yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà B.

Nay bà B yêu cầu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G với bà Trần Thị K vào ngày 25/9/2014 (âm lịch) là vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.501,9m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông

thôn và đất trồng cây lâu năm, số thửa BS 313439, sổ vào sổ cấp GCN: CH03947, đất tọa lạc tại xã P, huyện V do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013.

Bà Trần Thị K phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Bà B đồng ý cùng bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị K số tiền vốn là 100.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất tiền vay từ ngày 25/9/2014 (âm lịch) đến ngày 25/9/2015 (âm lịch), lãi suất theo quy định pháp luật là 0.75%/tháng. Bà B không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của bà K.

* Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện V đối với bà Trần Thị K; Đơn phản tố ngày 19/02/2019 của bà Trần Thị K; Bản khai vào ngày 14/5/2019 của bà Trần Thị K có ông Lưu Thanh S đại diện theo ủy quyền trình bày, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Phong trình bày:

Bà Nguyễn Thị G có nợ tiền hụi của bà Trần Thị K.

Vì vậy, bà K thỏa thuận với bà G, bà K sẽ cho bà G vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Số tiền vay này sẽ được khấu trừ vào nợ hụi của bà G chưa thanh toán cho bà K.

Khi vay tiền, bà G có viết giấy biên nhận ngày 25/9/2014 (âm lịch) mượn của bà K số tiền 100.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B là em ruột của bà G và bà G cùng ký tên vào biên nhận. Bà K và bà G thỏa thuận miệng mức lãi suất vay là 4.000.000 đồng/tháng, không thể hiện mức lãi suất vào biên nhận. Thời hạn thỏa thuận vay là 01 năm. Bà G đã giao cho bà K giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã P, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) nói trên do bà Trần Thị K đang quản lý.

Sau khi vay tiền, bà G đã trả lãi suất cho bà K được 03 tháng, thành tiền là 12.000.000 đồng. Sau đó, bà G không thực hiện việc trả lãi suất tiếp theo thỏa thuận cho bà K. Khi đến thời hạn một năm, bà G cũng không thanh toán tiền vốn vay cho bà K.

Nay bà K không đồng ý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2014 (âm lịch) giữa bà K, bà G và bà B là vô hiệu. Bà K không đồng ý trả lại một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã P, huyện V do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013. Bà K yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết theo

quy định pháp luật.

Bà Trần Thị K yêu cầu bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho bà K số tiền vốn là 100.000.000 đồng và lãi suất được tính từ ngày 25/9/2014 âm lịch (tương ứng với ngày 17/11/2014 dương lịch) đến ngày 17/5/2019 (dương lịch) là 54 tháng, mức lãi suất là 20%/năm, thành tiền là 89.640.000 đồng. Khấu trừ vào tiền lãi mà bà G đã trả cho bà K 03 tháng là 12.000.000 đồng, tiền lãi suất còn lại là 77.640.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 177.640.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

* Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị B là chị em ruột.

Vào ngày 25/9/2014 (âm lịch), bà G và bà B đã ký tên, ghi họ tên vào “Giấy biên nhận ngày 25/9/2014” để mượn của bà Trần Thị K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Số tiền vay này, bà G mượn để bà G thanh toán nợ hui của bà K. Bà G và bà K thỏa thuận miệng lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng, không thể hiện mức lãi suất tại biên nhận. Thời hạn bà G trả nợ là 01 năm. Bà G đã giao cho bà K giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, số bìa BS 313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947, đất tọa lạc tại xã P, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013.

Vào ngày 03/7/2015 (âm lịch), bà G có trả cho bà K số tiền là 12.000.000 đồng nhưng không nói số tiền này trừ vào tiền vốn hay tiền lãi.

Đến thời hạn thỏa thuận trả nợ, bà B mang trả cho bà K số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà K không đồng ý nên việc trả tiền kéo dài hơn 04 năm.

Nay bà Nguyễn Thị G đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng bà Nguyễn Thị B trả cho bà Trần Thị K số tiền vốn là 100.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất tính từ ngày 25/9/2014 (âm lịch) đến ngày 25/9/2015 (âm lịch), mức lãi suất theo quy định pháp luật là 0.75%/tháng. Bà G đồng ý khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng bà G đã trả cho bà K vào tiền lãi suất. Nếu số tiền 12.000.000 đồng nhiều hơn tiền lãi suất tính theo quy định pháp luật, bà G yêu cầu khấu trừ vào tiền vốn là 100.000.000 đồng. Bà G không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của bà K.

Bà Trần Thị K phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, số bìa BS 313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947, đất tọa lạc tại xã P, huyện V do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 24/2019/DS – ST, ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², đất ONT, CLN số bìa BS313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947, ngày 06/12/2013, đất tọa lạc tại xã P, do Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G với bà Trần Thị K ngày 25/9/2014 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị K trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², đất ONT, CLN số bìa BS313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947, ngày 06/12/2013, đất tọa lạc tại xã P, do Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị K.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G tự nguyện liên đới trả cho bà Trần Thị K tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G liên đới trả cho bà Trần Thị K tiền lãi là 28.500.000 đồng (Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. 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 còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí, tạm ứng án phí:

- Bà Trần Thị K phải nộp 300.000 đồng và 2.457.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.462.250 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0008507, ngày 26/02/2019. Bà Trần Thị K được nhận lại 1.705.250 đồng.

- Bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị G được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.425.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0002620, ngày 24/12/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên 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 04/6/2019, bà Trần Thị K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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:

Bà Trần Thị K đã kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà K không đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính), thuộc thửa đất số 143, tờ bản

đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, số bìa BS 313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013. Bà K yêu cầu bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G trả số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và lãi suất với mức lãi suất là 20%/năm tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 77.640.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K có ông S đại diện theo ủy quyền đã rút một phần nội dung kháng cáo về lãi suất của bà K. Bà K yêu cầu bà B và bà G trả lãi suất theo mức lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Tiền lãi tổng cộng là 60.750.000 đồng, khấu trừ số tiền lãi bà G đã trả cho bà K là 12.000.000 đồng, số tiền lãi suất còn lại là 48.750.000 đồng (Bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G không đồng ý với trình bày và kháng cáo của bà K. Bà B và bà G yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Vào ngày 25/9/2014 (âm lịch), bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G có vay của bà Trần Thị K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hai bên có làm biên nhận, bà B và bà G cùng ký tên. Tại giấy biên nhận ngày 25/9/2014 (âm lịch) không thể hiện lãi suất nhưng bà G và bà K thống nhất có thỏa thuận mức lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng.

Bà K thừa nhận: bà B và bà G có giao (thế chấp) cho bà K giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, số bìa BS 313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947. Đất tọa lạc tại ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013.

[2] Đối với quyền sử dụng đất là quyền tài sản được pháp luật dân sự quy định có thể được sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, thế chấp quyền sử dụng đất là một biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, một bên sẽ dùng tài sản (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc quyền sử dụng của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản (diện tích đất) cho bên kia theo quy định tại Điều 318 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trường hợp, bà K nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bà B và bà G trả tiền nợ vay thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Qua đó, giữa bà B, bà G và bà K phải lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng văn bản và đến Văn phòng công chứng để thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định hoặc

đến Ủy ban nhân dân cấp Xã (Phường) nơi có diện tích đất để chứng thực hợp đồng.

Ngoài ra, theo Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về giao dịch "thế chấp quyền sử dụng đất" là giao dịch bảo đảm bắt buộc phải đăng ký theo quy định của pháp luật. Như vậy, để đảm bảo nghĩa vụ của bà B và bà G đối với nghĩa vụ thanh toán nợ thì bà K còn phải đăng ký đảm bảo giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V. Tuy nhiên, bà K không thực hiện các thủ tục nói trên.

Với những quy định nói trên, việc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G thế chấp cho bà Trần Thị K một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do hộ bà Nguyễn Thị B đứng tên là không đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị K không cung cấp được giấy tờ, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc thế chấp nói trên là hợp pháp nên việc bà Nguyễn Thị B yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà B, bà G và bà K thực hiện vào ngày 25/9/2014 (âm lịch) là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ, phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B là đúng quy định tại Điều 137 và Điều 343 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005:

“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 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;...”

Quy định tại Điều 343 của Bộ luật dân sự năm 2005:

“Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký”.

Vì vậy, bà Trần Thị K kháng cáo không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, số bìa BS 313439, sổ vào sổ cấp GCN: CH03947. Đất tọa lạc tại ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Bà Trần Thị K kháng cáo lãi suất của hợp đồng vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K có ông S đại diện theo ủy quyền đã rút một phần nội dung kháng cáo về lãi suất của bà K. Bà K yêu cầu bà B và bà G trả lãi suất theo mức lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: Giấy biên nhận vào ngày 25/9/2014 (âm lịch) không ghi nhận thỏa thuận lãi suất tiền vay khi bà K cho bà B, bà G vay tiền. Nhưng qua lời trình bày của bà K và bà G, hai bà có thỏa thuận lãi suất tiền vay là 4.000.000 đồng/tháng (tương ứng mức lãi suất là 4%/tháng). Như vậy, hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng giữa bà B, bà G và bà K có thỏa thuận lãi suất.

Bà G và bà B yêu cầu điều chỉnh mức lãi suất là 0.75%/tháng. Bà B và bà G chỉ đồng ý trả lãi suất cho bà K từ ngày 25/9/2014 (âm lịch) đến 25/9/2015 (âm lịch), không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của bà K.

Bà K rút một phần yêu cầu mức lãi suất. Bà K chỉ yêu cầu bà B và bà G trả lãi suất theo mức lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Thời gian tính lãi từ ngày 17/11/2014 (dương lịch) đến ngày 17/5/2019 (dương lịch) là 54 tháng.

[5] Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm “....*Hợp đồng đang được thực hiện mà lãi, lãi suất không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005...*”.

Bà G và bà K thừa nhận mức lãi suất thỏa thuận bà G, bà B phải trả là 4.000.000 đồng/tháng, tương ứng mức lãi suất là 4%/tháng = 48%/năm. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 của Nghị quyết 01 thì lãi suất mà hai bên thỏa thuận không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng mức lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Cách tính lãi Theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm:

Thời gian tính lãi được chấp nhận là 54 tháng, tính từ ngày 25/9/2014 (âm lịch) tương ứng ngày 17/11/2014 (dương lịch) đến ngày 17/5/2019 (dương lịch).

Mức lãi suất được chấp nhận là 1,125%/tháng.

$100.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 54 \text{ tháng} = 60.750.000 \text{ đồng}.$

Khấu trừ số tiền lãi bà K đã nhận:

$60.750.000 \text{ đồng} - 12.000.000 \text{ đồng} = 48.750.000 \text{ đồng}.$

Từ nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy: bà K kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G trả số tiền vốn 100.000.000 đồng và lãi suất với mức lãi suất 1.125%/tháng, tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 48.750.000 đồng là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận phần kháng cáo lãi suất của bà Trần Thị K.

Sửa bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Khi xem xét yêu cầu về lãi suất nhưng không áp dụng Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm là không phù hợp.

- Tuyên án chưa chính xác đối với tài sản buộc trả lại.

Với những thiếu sót nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị G là chưa phù hợp và có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần đề nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị K về lãi suất.

Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Điều 300; Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 134, 137, 318, 343, 471, 474, 476, 715, 717, 719 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ một phần kháng cáo của bà Trần Thị K về lãi suất nợ vay.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị K về lãi suất nợ.

Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị K vào ngày 25/9/2014 (âm lịch) đối với diện tích đất 1.501,9m², thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị K giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 105, diện tích 1.501,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, số bìa BS 313439, số vào sổ cấp GCN: CH03947, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 06/12/2013; Đất tọa lạc tại ấp Q, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị K.

Buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị K số tiền vốn lãi là 148.750.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn 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 còn phải chịu lãi suất bằng 50% mức lãi suất theo 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.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị G được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0002620, ngày 24/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Trần Thị K phải chịu 1.745.000 đồng (Một triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.462.250 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0008507, ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà Trần Thị K còn được nhận lại số tiền 2.717.250 đồng (Hai triệu bảy trăm mười bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Bà Trần Thị K được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0001598 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.V;
- Chi cục THADS H.V;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp