

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: **81/2023/DS-ST**
Ngày: 15/8/2023
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự,
đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Thu Yến
- Ông Võ Thành Nhân

- **Thư ký phiên toà:** Bà Đinh Thị Thoảng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên toà:** Ông Huỳnh Quốc Trung – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2023/TLST - DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2023/QĐXX - DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1953

Địa chỉ: số 365 ấp 1, xã A, TP. T, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Chị V, sinh năm 1986

Địa chỉ: số 365 ấp 1, xã A, TP. T, Tiền Giang

Bị đơn: Anh T, sinh năm 1987

Địa chỉ: 254/6/1A N, phường X, TP. T, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Chị P, sinh năm 1985

Địa chỉ: 117/9 V, phường V, TP. T, tỉnh Tiền Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh D, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp 1, xã A, TP. T, tỉnh Tiền Giang

Chị V, chị P, anh D có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 02 năm 2023 của bà H và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, chị V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 861, tờ bản đồ số 27, diện tích 639,2 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/12/2020 cho bà H. Trên thửa đất có một căn nhà ở cấp 4 do bà H sinh sống.

Vào tháng 05/2022, bà H phát hiện bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có gửi đơn có mất và làm thủ tục cấp lại thì được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà do anh T đang giữ. Lý do là anh D có vay tiền của anh T và đưa cho anh T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Nay bà H yêu cầu anh T trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với yêu cầu của anh T yêu cầu bà và anh D liên đới trả số tiền nợ vay thì bà không đồng ý do bà không có vay tiền của anh T.

- *Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 19 tháng 4 năm 2023 của anh T và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, chị P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào tháng 07/2022, anh T có cho anh D vay tiền nhiều lần, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất 2%/tháng. Khi vay tiền thì anh D có thể chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên. Phần đất này anh D nói là bà H đã cho anh D nhưng chưa sang tên. Kể từ khi anh D thế chấp giấy tờ đất cho anh T thì bà H cũng không có ý kiến. Từ khi vay đến nay thì anh D chưa trả cho anh T khoản tiền lãi, vốn nào.

Nay đối với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thì anh T không đồng ý, anh T yêu cầu anh D và bà H liên đới trả số tiền nợ vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 21 tháng 7 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh D trình bày:*

Anh thừa nhận có vay tiền của anh T nhưng số tiền vay chỉ có 250.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng là do anh T tính lãi rồi cộng vào. Anh thừa nhận biên nhận ngày 19/7/2022 do anh T cung cấp cho Tòa án là anh ký tên bên vay nhưng do lúc đó phía anh T gây áp lực nên anh mới ký tên. Nay anh không có khả năng trả cho anh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phát biểu quan điểm

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về phạm vi giải quyết vụ án quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Bà H yêu cầu anh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Anh T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H trên cơ sở giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của anh D với anh T. Mặc dù trong đơn khởi kiện bà H không có yêu cầu vô hiệu giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh D với anh T nhưng phải xác định yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là yêu cầu lớn hơn (bao trùm) yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu; anh T yêu cầu anh D và bà H trả lại số tiền vay nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *“Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất”* theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại phường X, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Phần đất tại thửa số 861, tờ bản đồ số 27, diện tích 639,2 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 1, xã A, thành phố T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 635046 số vào sổ cấp GCN: CS21339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/12/2020 cho bà H. Anh D cho rằng anh được bà H tặng cho đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Việc anh D đem tài sản không thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho anh T để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 295 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch thế chấp của các bên cũng không tuân thủ về hình thức theo Điều 502 của Bộ luật Dân sự. Do đó, giao dịch thế chấp giữa anh D và anh T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[3] Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”*

Giao dịch thế chấp giữa anh D với anh T vô hiệu nên anh T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, Hội đồng

xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu anh T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Đối với giao dịch vay tiền giữa anh D và anh T: Anh T khởi kiện yêu cầu anh D và bà H trả tiền nợ đã vay gốc và tiền lãi. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của anh T là “*Hợp đồng vay vốn*” ngày 19/7/2022 do anh T cung cấp có chữ ký của anh D. Có đủ cơ sở xác định giữa anh T và anh D đã xác lập hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự.

[5] Anh D thừa nhận có vay tiền của anh T nhưng chỉ vay với số tiền gốc là 250.000.000 đồng, còn biên nhận thể hiện số tiền vay 1.000.000.000 đồng là do anh T ép ký. Tuy nhiên anh D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó Hội đồng xét xử xác định anh D còn nợ anh T số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng.

[6] Trong hợp đồng các bên không thể hiện thời hạn vay tiền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 469 của Bộ luật Dân sự: “*Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý...*” Tại phiên tòa, anh D thừa nhận đến tháng 08/2022 thì anh T có nhiều lần yêu cầu anh trả tiền nhưng anh không thực hiện. Do đó, ngày 31/8/2022 được xác định là thời điểm anh T có thông báo đòi nợ đối với anh D. Trong trường hợp này, khoảng thời gian hợp lý để anh D thực hiện nghĩa vụ trả nợ là 02 tháng kể từ ngày thông báo tức đến ngày 31/10/2022 là thời điểm đến hạn trả nợ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự thì: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Xét thấy anh D đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho anh T, do đó Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu của anh T, buộc Dững trả cho anh T số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng.

[7] Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự thì: “*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau:*

a) *Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này;*

b) *Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Anh T yêu cầu tính lãi từ ngày vay đến thời điểm xét xử với lãi suất 1,66%/tháng. Số tiền lãi anh T yêu cầu được tính như sau:

- Tiền lãi trong hạn: Từ ngày 18/7/2022 đến ngày 31/10/2022

1.000.000.000 đồng x 03 tháng 13 ngày x 1,66%/tháng = 57.222.222 đồng

- Tiền lãi quá hạn: Ngày 01/11/2022 đến ngày 15/8/2023

1.000.000.000 đồng x 09 tháng 14 ngày x 1,66%/tháng = 157.146.665 đồng

[8] Trong hợp đồng, các bên không có thỏa thuận về việc trả lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc. Do đó, lãi chậm trả đối với tiền nợ gốc sau khi xét xử được tính kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án, theo mức lãi suất 1,66%/tháng.

[9] Anh T yêu cầu bà H và anh D liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh T. Xét thấy “*Hợp đồng vay vốn*” không có chữ ký của bà H bên vay tiền, anh T không chứng minh được bà H có tham gia vào giao dịch vay tiền và số tiền anh D vay là để sử dụng chung với bà H nên không có cơ sở xác định khoản nợ này là nợ chung của anh D và bà H để buộc bà H có trách nhiệm liên đới với anh D. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu của anh T yêu cầu bà H cùng chịu trách nhiệm liên đới với anh D trả nợ.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên anh T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm; anh D phải chịu 48.432.000 đồng án phí do yêu cầu của anh T được chấp nhận.

[11] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 164; Điều 123; Điều 463, Điều 466, Điều 469 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh T với anh D đối với phần đất tại thửa số 861, tờ bản đồ số 27, diện tích 639,2 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Buộc anh T có nghĩa vụ trả cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 635046 số vào sổ cấp GCN: CS21339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/12/2020 cho bà H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T. Buộc anh D trả cho anh T số tiền:

- Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);
- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn là: 57.222.222 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).
- Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn là: 157.146.665 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh T yêu cầu bà H cùng chịu trách nhiệm liên đới với anh D trả nợ.

5. Về án phí:

Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.241.000 đồng theo biên lai thu tiền số 23816 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên anh T được nhận lại 22.941.000 đồng.

Anh D phải chịu 48.432.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh T cho đến khi thi hành án xong, anh D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền nợ gốc) theo mức lãi suất 1,66%/tháng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh T cho đến khi thi hành án xong, anh D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền lãi trên nợ gốc trong hạn) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Vĩnh Lộc