

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NGHI LỘC  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày: 17 - 8 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng bảo đảm

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC – TỈNH NGHỆ AN  
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Hồng Thê - Thẩm phán

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Xuân Vinh
2. Ông Lê Quang Hòa

*Thư ký phiên tòa:* bà Phan Thị Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:* Bà Hồ Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 37/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng bảo đảm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2021/QĐXX-ST ngày 12/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/QĐST-DS ngày 29/7/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quốc T - sinh năm 1945; Địa chỉ: xóm 12 xã K, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Có mặt

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H – sinh năm 1983; Địa chỉ: xóm 5 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Th – sinh năm 1976; Địa chỉ: xóm 12 xã K, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Bà Trương Thị M – sinh năm 1949; Địa chỉ: xóm 12 xã K, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M: ông Trần Quốc T (chồng) - có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2021, lời khai quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Quốc T (và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M) trình bày: khoảng năm 2018, chị Nguyễn Thị Th (con dâu ông) có vay chị Nguyễn Thị H số tiền 150.000.000 đồng và tự ý lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong bản án viết tắt là Giấy đất) của ông bà để thế chấp cho chị H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Thời gian đó, ông đang điều trị ung thư vòm họng tại Bệnh viện dài ngày còn vợ ông bà Trương Thị M bị bại liệt nằm một chỗ ở nhà nên không hay biết gì về việc Giấy đất chiếm giữ bất hợp pháp. Mãi đến khi chị Th không trả được nợ và chị H lên nhà đòi tiền thì ông mới biết sự việc cầm cố Giấy đất. Ông cũng đã khuyên giải chị Th sớm trả nợ nhưng chị Th lại bỏ đi làm ăn còn chị H thì đe dọa và không chịu trả Giấy đất lại cho vợ chồng ông. Ông khẳng định ông bà không liên quan đến khoản nợ cũng không hay biết gì về việc chị Th mang Giấy đất đi cầm cố vay tiền và cũng không có lời nói hay bằng bất kỳ hình thức nào đồng thuận với việc cầm cố Giấy đất của chị Th. Nay ông yêu cầu tòa án tuyên giao dịch cầm cố Giấy đất của vợ chồng ông giữa chị H với chị Th là vô hiệu và buộc chị H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri CB 410628 do UBND huyện Nghi Lộc cấp ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 63 tại xóm 19 xã K, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông bà để ông bà thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Do vợ ông có khó khăn trong nhận thức và điều khiển hành vi nên ông đề nghị Tòa án cho ông được làm người đại diện cho bà M tham gia tố tụng.

- Trong Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: vào năm 2016 chị Nguyễn Thị Th (con dâu ông T) đến nhà đặt vấn đề vay một số tiền để làm ăn. Để đảm bảo, chị Th hứa dùng Giấy đất của vợ chồng ông T làm tín chấp. Chị đã trực tiếp gọi điện cho ông T và được ông T xác nhận đồng ý cho cầm Giấy đất làm vật bảo đảm. Sau đó, chị Th còn vay thêm nhiều lần và thế chấp các Giấy đất khác nữa. Đến năm 2018, chị và chị Th, anh Đức (chồng chị Th) đã ngồi lại cùng nhau chốt số nợ có thế chấp Giấy đất của ông T bà M là 150.000.000 đồng. Để hợp lý thỏa thuận này, chị Th đã viết vào Giấy biên nhận vay tiền trong đó có thỏa thuận là chị Th vay 150.000.000 đồng, thời hạn 30 ngày kể từ ngày 10/7/2018, có thế chấp Giấy đất mang tên ông T – bà M. Chị khẳng định đây là tín chấp và thực tế đã diễn ra từ năm 2016. Khi chị lên đòi nợ, ông T cũng cam kết nhắc nhở các con trả tiền và có trách nhiệm giữ lại 01 phòng do chị Th đóng (phòng này chị Th gửi cho ông T đóng) để trả cho chị số tiền nợ trên. Tuy nhiên, vì sau đó chị bị khởi tố và bị bắt tạm giam trong vụ án hình sự nên gia đình ông T đã nhận tiền phòng mà không chịu trả.

Nay chị đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 410628 như ông T trình bày nhưng chị không đồng ý trả lại Giấy đất cho ông T mà chỉ trả lại cho người giao là chị Th sau khi chị Th đã trả hết nợ cho chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai của chị Th.

Anh Trần Quốc Đ có bản khai trình bày không liên quan gì đến khoản nợ của chị H cũng như không liên quan gì đến việc cầm cố Giấy đất của ông T bà M cho chị H.

Trong Giấy biên nhận vay tiền không ghi ngày tháng năm (trong bản án gọi là Giấy biên nhận vay tiền) do chị H giao nộp cho Tòa án trong hồ sơ vụ án thụ lý số 52/2020/TLST-DS ngày 06/7/2020 có phản ánh nội dung: chị Th vay của chị H số tiền 150.000.000 đồng và chị Th tự nguyện thế chấp tài sản là Bìa đất mang tên ông Trần Quốc T và bà Trương Thị M, thời hạn vay từ ngày 10/7/2018 và cam đoan đến ngày 09/8/2018 sẽ hoàn trả.

**Tại phiên tòa**, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành nghiêm chỉnh quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 105, Điều 117, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 165 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giao dịch "thế chấp tài sản bìa đất mang tên ông Trần Quốc T và bà Trương Thị M" ghi nhận tại "Giấy biên nhận vay tiền" (không ghi rõ ngày) giữa chị Nguyễn Thị Th và chị Nguyễn Thị H vô hiệu; buộc chị H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M; bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th và bị đơn được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M bị bại liệt với mức độ khuyết tật đặc biệt nặng; mặc dù không có người nào yêu cầu Tòa án tuyên bố bà M có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi nhưng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự, Tòa án chấp nhận cho ông Trần Quốc T (chồng bà M) tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của bà M.

#### **[2]. Về nội dung:**

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và Giấy biên nhận vay tiền thì có cơ sở để xác định: vào ngày 10/7/2018, chị Nguyễn Thị Th có vay chị H số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp Giấy đất mang tên ông T – bà M để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Chị H thừa nhận đã và đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Seri CB410628 của ông T, bà M nhưng trên cơ sở đã được ông T tín

chấp từ năm 2016. Ông T không thừa nhận; trong Giấy biên nhận tiền không có chữ viết hay chữ ký đồng thuận của ông T bà M và bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xác định: giữa ông T với chị H không có giao dịch bảo đảm nào, song vào năm 2018 giữa chị H - chị Th có tồn tại giao dịch bảo đảm và đối tượng sử dụng làm tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà M, trong đó chị Th là người bảo đảm còn chị H là người nhận bảo đảm.

Xét giao dịch bảo đảm giữa chị H và chị Th, thấy:

Thứ nhất: chị Th không phải là chủ sở hữu Giấy đất và cũng không được sự cho phép chủ sở hữu (ông T, bà M) cho sử dụng Giấy đất làm tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Dân sự, việc chị Th chiếm hữu và giao Giấy đất cho chị H cầm giữ là trái pháp luật.

Thứ hai: Giấy đất không phải là tài sản đảm bảo theo quy định tại Điều 105, Điều 295 Bộ luật Dân sự mà chỉ là một Quyết định hành chính cá biệt (chứng thư pháp lý) ghi nhận quyền tài sản.

Do đó, giao dịch "thế chấp" Giấy đất mang tên ông T - bà M giữa chị H và chị Th là vô hiệu nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì chị H phải trả lại cho chị Th những gì đã nhận nhưng do việc chị Th và chị H chiếm hữu, cầm giữ Giấy là trái pháp luật, cản trở quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nên cần buộc chị H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri CB410628 cho ông T bà M.

Về vấn đề khác: đối với giao dịch vay tài sản giữa chị H và chị Th sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

**[3]. Về án phí:** yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

Khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 235; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 105, Điều 117, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 165 của Bộ luật dân sự 2015.

Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố giao dịch bảo đảm "thế chấp bìa đất mang tên ông Trần Quốc T và bà Trương Thị M" giữa chị Nguyễn Thị Th và chị Nguyễn Thị H tại Giấy biên nhận vay tiền không ghi ngày tháng năm (để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền chị Th vay của chị H 150.000.000 đồng, thời gian vay từ ngày 10/7/2018 đến ngày 09/8/2018) là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Quốc T và bà Trương Thị M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri CB410628 do UBND huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 63 tại xóm 19 xã K, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

[2]. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Bản án này 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 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:**

- Các đương sự;
- VKSND H. Nghi Lộc;
- Chi cục THADS H. Nghi Lộc;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

LƯU THỊ HỒNG THỂ