

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 55/2024/DS-ST
Ngày: 20 / 8 / 2024
Tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiên.

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thanh, bà Võ Thị Thanh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm My, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp “Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2024/QĐXXST-DS ngày 03/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Số A, đường C, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Công V, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Thôn A, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C; Địa chỉ: Số C, Q, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng, Ngày 15/6/2022, giữa ông N với ông V có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Theo đó, ông V cho ông N vay số tiền 300.000.000 đồng và ông N sử dụng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo hợp đồng vay tiền. Ông N giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V nhưng ông V chưa thực hiện việc giao tiền. Sau một thời gian thì ông V cũng không giao tiền

nên ông N yêu cầu và đã được ông V đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nhưng giữa hai bên chưa hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nay ông N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu của mình bao gồm: Bản chính hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn *Trịnh Công V* cung cấp bản tường trình trình bày ý kiến được gửi qua đường *Bưu chính*: Ông V xác định ngày 15/6/2022, giữa ông V với ông N có ký hợp đồng thế chấp tài sản để ông N vay số tiền 300.000.000 đồng của ông V và ông N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông N. Đến ngày 09/8/2023, vì tin tưởng nên ông V trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nhưng ông N chưa trả số tiền vay 300.000.000 đồng cho ông V. Nay ông V yêu cầu ông N trả đủ số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn 20 ngày thì giữa các bên thanh lý hợp đồng thế chấp. Trường hợp, không trả đủ thì ông V sẽ thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật.

Tài liệu chứng cứ chứng minh do bị đơn cung cấp: Bản photo Phiếu báo EMS của *Bưu điện*.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng *Võ Duy T*: Ngày 15/6/2022, Văn phòng có chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và *Trịnh Công V*. Văn phòng cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng và xin vắng mặt các bước tiến hành tố tụng của Tòa án.

Quá trình thu thập chứng cứ: Biên bản xác minh về hiện trạng tài sản thế chấp và Công văn số 1184A/CNCD-ĐK ngày 20/8/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác định không tìm thấy thông tin liên quan đăng ký thế chấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16357, thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 82, vị trí đất phường C, thành phố C, tỉnh An Giang được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh A cấp ngày 22/02/2022 cho ông Nguyễn Văn N.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn vắng mặt.

* *Tại phiên tòa,*

- Ý kiến của nguyên đơn: Vẫn giữ ý kiến được trình bày trong giai đoạn tiến hành tố tụng, xác định ông V chưa giao tiền nên ông V trả lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ và không còn tài liệu nào khác để cung cấp cho Tòa án.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá

trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Đương sự chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên đảm bảo được quyền, nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đối với hướng giải quyết vụ án: Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022 giữa các đương sự được công chứng tại Phòng C2. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay các đương sự chưa đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 15/6/2022 là vô hiệu về hình thức do vi phạm về đăng ký thế chấp như theo quy định 117, Điều 122, 298, khoản 4 điều 323, 502 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với ý kiến của bị đơn trình bày do nguyên đơn chưa thanh toán khoản tiền vay 300.000.000 đồng nhưng bị đơn không thực hiện yêu cầu phản tố cho nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự về tranh chấp hợp đồng vay tài sản trong vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng được thực hiện tại thành phố C. Cho nên, yêu cầu kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trịnh Công V đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt các đương sự.

Về nội dung:

[3] Về việc giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Các đương sự thống nhất ngày 15/6/2022, giữa các đương sự có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nguyên đơn vay số tiền 300.000.000 đồng. Theo đó, nguyên đơn đã giao cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó, bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp vẫn do nguyên đơn trực tiếp quản lý.

Nguyên đơn cho rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp xong bị đơn sẽ giao tiền cho nguyên đơn và tại khoản 2 Điều Điều của hợp đồng cũng quy định rõ việc giao nhận tiền ngay sau các bên ký

hợp đồng thế chấp nhưng sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận cho bị đơn nhưng bị đơn không giao tiền. Do đó, đến ngày 09/8/2023 thì bị đơn đã giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo quy định khoản 4 Điều 323 của Bộ luật dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp phải thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật và Điều 298 Bộ luật dân sự về đăng ký biện pháp bảo đảm là điều kiện kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại trang 4, những nội dung biến động sau khi cấp giấy không có đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh C1. Theo văn bản trình bày ý kiến của bị đơn không thể hiện có việc đăng ký thế chấp. Bên cạnh đó, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ từ Văn phòng Đ chi nhánh C1 thể hiện các đương sự không thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định theo quy định pháp luật.

Xét thấy giữa các đương sự có thỏa thuận hợp đồng vay tiền và bên vay dùng tài sản là quyền sử dụng đất để thế chấp cho bên cho vay để đảm bảo hợp đồng vay tiền. Hình thức Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Tuy nhiên, bên nhận thế chấp không thực hiện việc đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh C1. Do đó, Hợp đồng thế chấp vi phạm về hình thức nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu như theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo. Xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với vấn đề khác: Về quan hệ vay tiền giữa các đương sự. Bị đơn cho rằng có thỏa thuận cho nguyên đơn vay số tiền 300.000 đồng, đã giao tiền nhưng nguyên đơn chưa trả tiền; đến thời điểm hiện nay bị đơn không có yêu cầu phản tố gửi đến Tòa án và nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Do đó, trong phạm vi giới hạn của việc xét xử, Tòa án dành quyền khởi kiện cho các đương sự tranh chấp hợp đồng vay trong vụ án khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, khoản 2 Điều 119, 122, 298, khoản 4 điều 323 502 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022 tại Văn phòng C3 vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trịnh Công V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

- Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông N số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai 0003345 ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

3 Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Nguyễn Văn N có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời gian kháng cáo của các đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Lê Ngọc Tiên