

Bản án số: 13A/2025/DS-PT
Ngày 16 tháng 01 năm 2025
Về việc “*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 TỈNH AN GIANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.
Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phỉ và ông Nguyễn Hoàng Thám.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 405/2024/TLPT-DS ngày 09/12/2024 về việc “*Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 414/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa:

- 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.
- Bị đơn:** Ông Trịnh Công V, sinh năm 1978; nơi cư trú: Thôn A, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C; địa chỉ: Số C, Q, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.
- Người kháng cáo:** Ông Trịnh Công V là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa vắng mặt tất cả các đương sự, tất cả các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- 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 C: 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 vâng 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.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo tuyên xử:

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 C2 vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2024 ông Trịnh Công V có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc; chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm có thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết theo lãnh thổ. Đồng thời tạo điều kiện cho ông V thực hiện quyền phản tố để việc giải quyết vụ án được thực hiện một cách toàn diện, triệt để.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không gửi ý kiến trình bày.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trịnh Công V trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông V, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 15/6/2022 giữa ông N và ông V có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, nhưng hai bên chưa thực hiện giao dịch đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và hiện nay ông N vẫn là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng thế chấp ngày 15/6/2022 vô hiệu do vi phạm hình thức theo quy định tại Điều 117, 119, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Xét thỏa thuận vay 300.000.000 đồng giữa ông N với ông V, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải các đương sự không có yêu cầu giải quyết về số tiền 300.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác là có cơ sở.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Công V, giữ nguyên bản bản sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trịnh Công V phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Công V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

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 C2 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 300.000đ (*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 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) 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, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Công V phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004053 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu