

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST
Ngày: 23-5-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp
tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Vũ Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 117, ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 6, đường S, ấp P, xã Đ, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Vũ Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 1470, ĐT 781, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 27-12-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa - Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Ngày 19/5/2023 anh Vũ Văn C có cho anh Vũ Minh T vay số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, thời gian vay 02 tháng kể từ ngày 19/5/2023; anh T và anh C có ký kết hợp đồng thế chấp; theo hợp đồng thì anh T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C đối với thửa đất số 365, 366, 162, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.933,8m² tọa lạc tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách.

Khi đến hạn trả tiền anh T không thanh toán gốc và lãi cho anh C. Mặc dù, anh C đã liên hệ với anh T nhiều lần để yêu cầu trả tiền nhưng anh T hẹn hết lần này đến lần khác.

Nay anh C yêu cầu anh T trả số tiền vay 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày vay 19/5/2023 đến ngày xét xử. Căn cứ theo Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/5/2023 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất thửa đất số 365, 366, 162, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.933,8m² tọa lạc tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho anh C theo quy định tại Điều 299, Điều 323 Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 09/01/2023 anh T với anh C có ký kết hợp đồng thế chấp tại văn phòng công chứng Lê Quang Sách để vay tiền 1.760.000.000 đồng, mục đích vay để anh T trả cho anh Dũng 1.650.000.000 đồng; đến khi hết hạn thì vào ngày 19/5/2023 anh T và anh C tiếp tục ký kết hợp đồng thế chấp để vay số tiền 2.400.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 365; 366; 162 tờ bản đồ số 20 tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên; thời gian vay 02 tháng.

Anh T xác định trong số tiền 2.400.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi trong đó tiền gốc ban đầu 1.650.000.000 đồng, sau đó cộng lãi lên thành là 1.760.000.000 đồng, sau đó tiếp tục cộng lãi lên đến 2.400.000.000 đồng nhưng chỉ nói miệng với nhau nên anh không có giấy tờ để chứng minh.

Nay anh T thống nhất giữa anh với anh C có ký kết hợp đồng thế chấp có công chứng ngày 19/5/2023 nhưng riêng số tiền thì anh không đồng ý trả vì giữa anh với anh C có thoả thuận về việc anh C thực hiện thủ tục đất đai cho anh nhưng không thành nên hiện nay anh T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền trả cho anh C; yêu cầu anh C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh T vay tiền trả nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Đương sự thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh C đối với anh T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản. Buộc anh T có trách nhiệm trả cho anh C số tiền 2.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày vay đến ngày xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; buộc anh C trả lại cho anh T 01 giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 673124, số vào sổ cấp GCN CS11646 cấp ngày 06-5-2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Vũ Minh T đứng tên.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà; trình bày của đương sự và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự thống nhất xác nhận vào ngày 19/5/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách anh Vũ Minh T và anh Vũ Văn C có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để anh T vay của anh C số tiền 2.400.000.000 đồng; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 365; 366; 162 tờ bản đồ số 20 tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên; thời hạn vay 02 tháng, lãi suất tự thoả thuận (bút lục số 07, 08, 09). Tuy nhiên, đến hạn trả nợ theo thoả thuận nhưng anh T không thực hiện.

[2] Xét ý kiến trình bày của bị đơn: Anh T trình bày trong số tiền vay 2.400.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi trong đó tiền gốc ban đầu 1.650.000.000 đồng nhưng anh T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Nay anh T không đồng ý trả tiền cho anh C vì anh C không thực hiện thủ tục đất đai cho anh như thoả thuận nên anh T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền trả cho anh C. Xét thấy, ý kiến trình bày của anh T về lý do để từ chối nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở nên không có căn cứ xem xét.

[3] Căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có cơ sở để xác định anh T có vay tiền của anh C nhưng anh T không thanh toán theo thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ và xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh C. Do đó, anh C yêu cầu anh T trả tiền vay gốc 2.400.000.000 đồng và tính lãi suất từ ngày vay (19/5/2023) đến ngày xét xử (23/5/2024) là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy hợp đồng vay giữa anh C và anh T không thống nhất mức lãi suất, nên khi phát sinh tranh chấp lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là phù hợp; tiền lãi được tính là 241.696.000 đồng ($2.400.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 12 \text{ tháng} \times 04 \text{ ngày}$).

[4] Xét hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Minh T và anh Vũ Văn C có công chứng ngày 19/5/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách. Hợp đồng thế chấp chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai là chưa đúng theo quy định tại Điều 167, 188 Luật đất đai và Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ nên đã vi phạm về hình thức. Do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật dân sự nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong phần bị vô hiệu. Anh C yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất thửa số 365, 366, 162 tờ bản đồ số 20, diện tích 4.933,8m² tọa lạc tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho anh C là không có cơ sở chấp nhận; anh T có nghĩa vụ trả nợ cho anh C và anh C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với các chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T, anh C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 463, 466 và Điều 468; Điều 117, 122 và Điều 298 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” đối với anh Vũ Minh T.

Buộc anh Vũ Minh T có trách nhiệm trả cho anh Vũ Văn C số tiền tổng cộng là 2.641.696.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi một triệu sáu trăm chín

mười sáu nghìn đồng). Trong đó, tiền vay gốc là 2.400.000.000 đồng và tiền lãi 241.696.000 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho anh C từ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Buộc anh Vũ Văn C hoàn lại cho anh Vũ Minh T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 365, 366, 162, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.933,8m² tại xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 673124, số vào sổ cấp GCN CS11646 cấp ngày 06-5-2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Vũ Minh T đứng tên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Vũ Minh T phải chịu 84.833.000 đồng tiền án phí.

Anh Vũ Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp là 40.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007195 ngày 28-12-2023 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả lại cho anh C số tiền 39.700.000 đồng;

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

4. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

5. Trong trường hợp Bản án 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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND Huyện DMC;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Lắm