TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:71/2024/DS – ST
Ngày: 27-5-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng vay T sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phước
Bà Nguyễn Bạch Nhạn

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:335/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023; Về việc*:"Tranh chấp hợp đồng vay T sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:335/2024/QĐXXST - DS ngày 02 tháng 5 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 853, đường T, khóm X, phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng.(Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lương Hải B, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 12SV1, Khu dân cư Thương mại L, đường A, phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Ánh T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 72, đường N, khóm A, phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày ý kiến:*

Ngày 15/01/2021, ông Nguyễn Hữu T với ông Lương Hải B có thỏa thuận lập hợp đồng vay hạn mức số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), để ông T cho ông B vay số tiền 50.000.000 đồng, nhưng thực tế ông T cho ông B vay nhiều lần với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, không phải cho vay 01 lần, lãi suất thỏa thuận cho vay là 04%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông Lương Hải B thế chấp cho ông T căn nhà số 12/SV1 KDC Thương Mại Lê Thìn (Do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của Công ty Lê Thìn). Đến hết thời hạn cho vay 06 tháng thì ông B đã trả xong cho ông T số tiền vốn vay và lãi suất vay đối với khoản vay nêu trên.

Đến ngày 25/5/2022, thì ông Lương Hải B tiếp tục vay của ông T số tiền vay là 900.000.000 đồng, khi vay ông B có viết biên nhận ngày 25/5/2022, hai bên thỏa thuận thời hạn cho vay là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng, để đảm bảo trả nợ thì ông Lương Hải B thế chấp cho ông T căn nhà 12/SV1 KDC Thương Mại Lê Thìn nêu trên.

Tiếp tục vào ngày 26/5/2022, ông Lương Hải B hỏi vay thêm của ông T số tiền 200.000.000 đồng và ông B có viết biên nhận ngày 26/5/2022, hai bên thỏa thuận thời hạn cho vay là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông Lương Hải B thế chấp cho ông T căn nhà số 11/SV1 KDC Thương Mại Lê Thìn (Do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của Công ty Lê Thìn).

Tổng cộng số tiền ông Lương Hải B vay của ông là 1.100.000.000 đồng. Sau khi vay 02 khoản vay nêu trên thì ông B có trả lãi cho ông từ khi vay cho tới ngày 10/10/2022 tổng cộng là 127.000.000 đồng, còn nợ lại tiền lãi là 49.000.000 đồng và không trả tiền vốn và tiền lãi vay cho đến nay.

Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lương Hải B trả cho ông số tiền vốn vay là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật là 1,666%/tháng, kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 cho đến khi trả xong số tiền vay, tiền lãi tạm tính đến khi ông nộp đơn khởi kiện ông B còn nợ tiền lãi là 238.000.000 đồng, tính đến phiên tòa xét xử sơ thẩm là 365.200.000 đồng (Theo ông T tự tính toán tiền lãi);

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Hải B ông không đồng ý, do ông B chưa trả tiền vốn và lãi vay cho ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xem xét, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông B. Cụ thể:

Đối với yêu cầu phản tố, đối trừ số tiền lãi chênh lệnh 290.160.000 đồng mà ông B đã đóng so với lãi suất theo quy định của pháp luật là không có cơ sở, bởi vì đối với khoản vay 500.000.000 ngày 15/01/2021 thì đã hết thời hạn vay 06 tháng và hai bên đã tất toán tiền vốn vay và lãi xong.

Đối với khoản tiền lãi 127.000.000 đồng mà ông Lương Hải B đã đóng cho ông đối với 02 khoản vay tổng cộng là 1.100.000.000 đồng đến ngày 10 tháng 10 năm 2022, với mức lãi suất 04%/tháng nếu vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật thì ông đồng ý đối trừ số tiền chênh lệch này vào số tiền lãi mà ông B còn nợ lại ông.

Đối với yêu cầu phản tố của ông B đòi ông giao trả lại bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022, khi vay tiền đã thế chấp cho ông thì khi nào ông B trả tiền vốn, lãi vay nêu trên cho ông thì ông sẽ giao trả lại.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/12/2023 của bị đơn ông Lương Hải B, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Huỳnh Ánh T trình bày ý kiến:*

1. Ông Lương Hải B là nhân viên của ông Nguyễn Hữu Tuấn (Công ty TNHH Lê Thìn) được 13 năm (từ 2010 đến nay). Năm 2021, ông Tuấn nói rằng ông đang kẹt tiền nên có gợi ý kêu ông B thế chấp nhà để vay tiền giùm cho ông Tuấn mượn. Lúc đó ông B có mua căn nhà biệt thự số Nhà 12 SV1, Khu dân cư Lê Thìn, đường An Dương Vương, phường 10, thành phố Sóc Trăng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 của Công ty TNHH Lê Thìn nên ông B mới đem thế chấp căn nhà này cho ông Nguyễn Hữu T (anh ruột ông Tuấn) để vay số tiền 500.000.000 đồng (Hợp đồng thế chấp căn nhà số 12 có ông Nguyễn Hữu Tuấn làm chứng ngày 15/01/2021. Với lãi suất là 4%/ tháng. Số tiền này ông B đóng lãi hàng tháng là 20.000.000 đồng. Ông B đóng đến tháng 5/2022 thì ngưng. Số tiền lãi ông B đã đóng cho ông Nguyễn Hữu T tổng cộng là 320.000.000 đồng (trong khi lãi suất vay quy định là 1.666%/tháng x 16 tháng = 132.800.000 đồng), nên chênh lệch số tiền lãi theo quy định của pháp luật là 187.200.000 đồng.

Đến ngày 25/5/2022, thì ông B tiếp tục vay thêm của ông T số tiền 400.000 đồng, số tiền này không có thế chấp. Ông T bắt ông B phải viết, ký biên nhận nợ ông T với số tiền tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Tiếp tục đến ngày 26/5/2022, ông B vay thêm của ông T số tiền 200.000.000 đồng, ông T cũng bắt ông B viết, ký biên nhận nợ ngày 26/5/2022 và cũng bắt ông B thế chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 của Công ty TNHH Lê Thìn

Như vậy, tổng số tiền ông B vay của ông T tính đến ngày 26/5/2022 là 1.100.000.000 đồng và ông B đóng lãi từ 26/5/2022 đến tháng 9/2022 được 04 tháng với số tiền lãi 176.000.000 đồng (trong khi lãi suất quy định là 1.666/tháng % x 4tháng = 73.040.000 đồng).

Tổng số tiền lãi ông B đã đóng cho ông T là 496.000.000 đồng, nhưng theo lãi suất quy định là 205.840.000 đồng, nên chênh lệch số tiền lãi theo quy định của pháp luật tổng cộng ông B đã trả cho ông T là 290.160.000 đồng.

2/ Về Hợp đồng thế chấp 15/01/2021 và Hợp đồng thế chấp ngày 26/5/2020 thì ông B chỉ thế chấp căn nhà số 12/SV1/ 2020/HĐMB, việc thế chấp chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng và khoản vay 200.000.000 đồng. Việc ông B vay tiền của ông T thì vợ ông B hoàn toàn không hay biết cũng không sử dụng số tiền này vì ông nghĩ tình nghĩa với ông Tuấn nên khi vay ông B đưa cho ông Tuấn mượn lại số tiền đã vay của ông T.

3/ Về 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022 là T sản chung của vợ chồng ông B, không phải T sản riêng của ông B, khi ông B thế chấp để vay tiền của ông T thì vợ ông B không biết, cũng như ông B không có thế chấp căn nhà số 11/SV1, nhưng do ông T yêu cầu giao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022 cho ông T giữ mới cho vay tiền, nên ông B mới đồng ý giao.

Tuy nhiên, sau đó anh em ông T lại thông đồng chiếm đoạt 02 căn nhà của vợ chồng ông B. Hai anh em ông tự ý chuyển quyền sở hữu 02 căn nhà trên sang từ Công ty Lê Thìn cho ông T mà hoàn toàn không có sự đồng ý của vợ chồng ông B (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 giữa Công ty Lê Thìn và ông Nguyễn Hữu T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số

11/B4/2023/HĐMB ngày 02/3/2023 giữa Công ty TNHH Lê Thìn và ông Nguyễn Hữu T), nhưng đến nay ông Nguyễn Hữu T với Công ty Lê Thìn đã thỏa thuận hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng này, nên phía ông Lương Hải B không yêu cầu Tòa án xem xét phản tố đối với 02 Hợp đồng này.

Nay ông Lương Hải B có yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Hữu T như sau:

- Yêu cầu trừ lại số tiền lãi chênh lệch mà ông B đã đóng dư từ ngày 15/01/2021 cho đến tháng 09/2022 là 290.160.000 đồng, vào số tiền lãi mà ông B còn nợ lại ông T.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp nhà ngày 15/01/2021 và Hợp đồng thế chấp nhà ngày 26/5/2022.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông Lương Hải B bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Lương Hải B, buộc bị đơn ông B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông T số tiền vốn vay 1.100.000.000 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu về tiền lãi suất theo quy định pháp luật của nguyên đơn ông T, sau khi đối trừ số tiền lãi chênh lệch theo mức lãi suất thỏa thuận giữa hai bên là 04%/tháng mà bị đơn ông B đã trả cho nguyên đơn ông T. Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông B đối với nguyên đơn ông T trình bày nêu trên là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền lãi chênh lệch đã trả và tuyên bố các hợp đồng thế chấp hai bên xác lập bị vô hiệu, buộc hai bên hoàn trả cho cho nhau những giấy tờ hợp đồng đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T khởi kiện bị đơn ông Lương Hải B yêu cầu trả số tiền vốn và lãi vay. Do đó, quan hệ phát sinh tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng vay T sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường 10, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, nên nguyên đơn đã lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng giải quyết vụ kiện tranh chấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Vào các ngày 15/01/2021, ngày 25/5/2022 và ngày 26/5/2022 ông Nguyễn Hữu T đã cho ông Lương Hải B vay nhiều lần với tổng số tiền ông B còn nợ lại ông T đến khi khởi kiện là 1.100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận cho vay là 04%/tháng, thời hạn cho vay là 06 tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông B với ông T tự thỏa thuận, ký kết các Hợp đồng thế chấp nhà ngày 15/01/2021; Hợp đồng thể chấp nhà ngày 26/5/2022 đối với các căn nhà số 11/SV1 và 12/SV1, Khu dân cư Thương Mại Lê Thìn của ông Lương Hải B, nhưng nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chỉ có Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, nên ông B đã giao 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông B cho ông T giữ, các hợp đồng thế chấp này không có công chứng và đăng ký thế chấp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đến hạn trả tiền vốn, lãi vay nhưng ông B không trả cho ông T, nên ông T khởi kiện. Từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, bị đơn ông Lương Hải B có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu đối trừ số tiền lãi chênh lệch đã trả cho ông T so với mức lãi suất theo quy định của pháp luật và tuyên bố các hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu, cũng như trả lại cho ông 02 bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã giao cho ông T.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do các đương sự không đặt ra yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về số tiền vốn vay 1.100.000.000 đồng, thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông Lương Hải B trả số tiền vốn vay tổng cộng là 1.100.000.000 đồng theo 02 Biên nhận ngày 25/5/2022 và ngày 26/5/2022 do ông Lương Hải B viết, ký tên (bút lục số 37 và 38) và phía bị đơn cũng thừa nhận có vay và còn nợ lại nguyên đơn số tiền vốn vay 02 lần tổng cộng là 1.100.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất cho vay hai bên thỏa thuận là 04%/tháng và đến nay đã quá thời hạn thanh toán. Do đó, những tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T khởi kiện bị đơn ông Lương Hải B đòi lại số tiền vốn vay 1.100.000.000 đồng là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn:

[4.2.1] Nguyên đơn ông T cho rằng bị đơn ông B chỉ trả lãi cho 02 khoản vay với tổng số tiền vốn vay 1.100.000.000 đồng từ ngày vay 26/5/2022 cho đến ngày 26/9/2022 với thời gian 04 tháng tiền lãi là 176.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ trả lãi cho ông số tiền là 127.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 49.000.000 đồng tiền lãi.

[4.2.2] Còn phía bị đơn ông B cho rằng tổng số tiền vốn vay 1.100.000.000 đồng là ông B vay 03 lần, lần đầu vào ngày 15/01/2021 vay 500.000.000 đồng, ngày 25/5/2022 vay 400.000.000 đồng và ngày 26/5/2022 vay 200.000.000 đồng. Nên đã trả lãi đủ cho ông T theo từng khoản vay với mức lãi suất là 04%/tháng, tương ứng với các mốc thời hạn vay nêu trên, tổng số tiền lãi đã trả cho ông T là 496.000.000 đồng, nếu đối trừ tiền lãi chênh lệch theo mức lãi suất quy định của pháp luật 1,666%/tháng thì số tiền lãi ông B đã trả dư cho ông T là 290.160.000 đồng.

Xét ý kiến trình bày của phía bị đơn nêu trên thì thấy, bị đơn ông B cho rằng số tiền vay 900.000.000 đồng là vay 02 lần (lần 1 vay 500.000.0000 đồng vào ngày 15/01/2021 và lần 2 vay 400.000.000 đồng vào ngày 25/5/2022). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử Thông báo số:1/2023 ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Công ty TNHH Thương Mại Lê Thìn để chứng minh số tiền vay 900.000.000 đồng của nguyên đơn ông T là 02 lần như trình bày ở trên và nội dung Thông báo số:1/2023 ngày 30 tháng 01 năm 2023 nêu trên được Hội đồng xét xử công bố, được nguyên đơn ông T thừa nhận toàn bộ nội dung thông báo này và Công ty Lê Thìn ra thông báo là theo đề nghị của ông T; Ông T và ông B đều được nhận thông báo của Công ty Lê Thìn. Do đó, căn cứ vào nội dung Thông báo số:1/2023 ngày 30 tháng 01 năm 2023 nêu trên, có đủ cơ sở để

xác định đối với khoản vay 500.000.000 đồng ngày 15/01/2021 mà ông T cho ông B vay hai bên chưa tất toán với nhau và được hai bên thỏa thuận lại, ông T cho ông B vay thêm số tiền 400.000.000 đồng, nên bị đơn ông B viết, ký tên Biên nhận ngày 25/5/2022 có nội dung: *"Tôi Lương Hải B có mượn của ông Nguyễn Hữu T tổng cộng 900.000.000 đồng"*. Do đó, ý kiến trình bày của nguyên đơn xác định khoản vay 500.000.000 đồng ngày 15/01/2021 hai bên đã tất toán với nhau xong và khoản vay số tiền 900.000.000 đồng vào ngày 25/5/2022 là khoản vay mới là chưa chính xác, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày này.

[4.2.3] Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại mốc thời gian cho vay, tính lãi suất chênh lệnh các bên đã trả và số tiền lãi theo quy định của pháp luật như sau:

- Đối với tiền lãi các bên đã trả theo mức lãi suất thỏa thuận 04%/tháng của khoản vay 500.000.000 đồng ngày 15/01/2021 hai bên trình bày thống nhất đã trả và nhận đủ tiền lãi 06 tháng: Thời hạn trả lãi 06 tháng (15/01/2021 đến 17/7/2021) x 500.000.000 đồng x 04%/tháng = 120.000.000 đồng.

- Đối với tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định pháp luật của khoản vay 500.000.000 đồng: Thời hạn trả lãi 06 tháng x 500.000.000 đồng x 20%/năm = 50.000.000 đồng.

Như vậy, khoản tiền lãi chênh lệch bị đơn ông B đã trả cho nguyên đơn ông T đối với khoản vay 500.000.000 đồng ngày 15/01/2021 là 70.000.000 đồng.

- Đối với khoản vay 900.000.000 đồng ngày 25/5/2022: Thời gian vay là ngày 25/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/5/2024 là 02 năm 02 ngày x 900.000.000 đồng tiền vốn x lãi suất theo quy định của pháp luật 20%/năm = 361.000.000 đồng.

- Đối với khoản vay 200.000.000 đồng ngày 26/5/2022: Thời gian vay là ngày 26/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/5/2024 là 02 năm 01 ngày x 200.000.000 đồng tiền vốn x lãi suất theo quy định của pháp luật 20%/năm = 80.111.111 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi theo quy định của pháp luật của 02 khoản vay là: 361.000.000 đồng + 80.111.111 đồng = 441.111.111 đồng.

[4.2.4] Đối với ý kiến trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn ông T đã trả được 04 tháng tiền lãi với mức lãi suất 04%/tháng là 176.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ trả lãi cho ông số tiền là 127.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 49.000.000 đồng tiền lãi, nhưng ông T không đưa ra được T liệu chứng cứ gì để chứng minh trong 04 tháng tiền lãi ông B đã trả còn nợ lại ông số tiền lãi 49.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử xác định số tiền lãi ông B đã trả cho ông T tổng cộng là 176.000.000 đồng và

đối trừ số tiền lãi chênh lệch theo mức lãi suất quy định của pháp luật như sau: 441.111.111 đồng – 246.000.000 đồng (70.000.000 đồng + 176.000.000 đồng) = 195.111.111 đồng.

Vì vậy, sau khi đối trừ tiền lãi chênh lệch của mức lãi suất theo thỏa thuận cho vay giữa hai bên với mức lãi suất theo quy định của pháp luật (20%/năm) thì bị đơn ông Lương Hải B còn nợ lại ông Nguyễn Hữu T tiền lãi suất chưa trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/5/2024 là 195.111.111 đồng.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn:

[5.1] Xét yêu cầu đối trừ liền lãi suất chênh lệch đã trả theo thỏa thuận so với mức lãi suất theo quy định của pháp luật: Mức lãi suất thỏa thuận cho vay giữa hai bên là 04%/tháng là vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự (lãi suất cho vay không vượt quá 20%/năm) và tổng số tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định của pháp luật, bên vay ông B có nghĩa vụ phải trả cho bên cho vay ông T từ ngày cho vay đến ngày xét xử sơ thẩm là 441.111.111 đồng và số tiền lãi ông B đã trả cho ông T được 04 tháng theo mức lãi suất thỏa thuận 04%/tháng là 176.000.000 đồng và tiền lãi chênh lệch đối với khoản vay 500.000.000 đồng ngày 15/01/2021 là 70.000.000 đồng, sau khi đối trừ mức lãi suất chênh lệch thì tổng số tiền lãi ông B có nghĩa vụ phải trả cho ông T là 195.111.111 đồng. Do đó, yêu cầu đối trừ liền lãi suất chênh lệch đã trả vào số tiền lãi phải trả của bị đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần như đã nhận định tại mục [4.2.4] nêu trên.

[5.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà ngày 15/01/2021 và Hợp đồng thế chấp nhà ngày 26/5/2022 vô hiệu, thì thấy: Căn nhà số 12/SV1, Khu dân cư Thương Mại Lê Thìn, phường 10, thành phố Sóc Trăng của ông Lương Hải B, nhưng nhà, đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, chỉ có Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở giữa Công ty TNHH Lê Thình với ông Lương Hải B, bà Lâm Phương Dung. Tuy hai bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp nhà nêu trên B văn bản nhưng không có công chứng, đăng ký thế chấp theo quy định tại khoản 4 Điều 323 của Bộ luật dân sự và về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng thế chấp nêu trên không đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, nên các Hợp đồng thế chấp nhà nêu trên được thỏa thuận, ký kết giữa ông Lương Hải B với ông Nguyễn Hữu T không phát sinh hiệu lực và bị vô hiệu từ thời điểm hai bên ký kết. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T cũng thừa nhận việc hai bên thỏa thuận, ký kết các hợp đồng thế chấp nhà là không đúng quy định của pháp luật, không có giá trị pháp lý do nhà,

đất của ông B không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, ký hợp đồng thế chấp nhằm để làm tin cho việc trả nợ vay giữa hai bên với nhau. Do đó, yêu cầu của bị đơn ông Lương Hải B tuyên bố các Hợp đồng thế chấp nhà nêu trên bị vô hiệu là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3] Xét yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trả lại bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022, thì thấy: Như đã nhận định tại mục [5.2] nêu trên, do Hợp đồng thế chấp nhà ngày 15/01/2021 và Hợp đồng thế chấp nhà ngày 26/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lương Hải B vô hiệu, nên hai bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T cũng đồng ý giao trả lại cho ông Lương Hải B 02 Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhưng ông B phải trả số tiền vốn, lãi vay cho ông T và yêu cầu này của ông T đã được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định tại mục [4] nêu trên. Do đó, yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm*:* Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 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;

[6.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi suất không được chấp nhận. Cụ thể: Phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tiền lãi suất không được chấp nhận (Tiền lãi theo yêu cầu 365.200.000 đồng – tiền lãi suất theo yêu cầu được chấp nhận là 195.111.111 đồng) x 5% án phí = 8.504.444 đồng.

[6.2] Bị đơn ông Lương Hải B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Về quan điểm nội

dung giải quyết vụ án là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 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;

- Căn cứ Điều 131, 323, 463, 466, 468 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Lương Hải B về việc tranh chấp hợp đồng vay T sản.

1.1. Buộc bị đơn ông Lương Hải B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T số tiền vốn và lãi vay là 1.295.111.111 đồng (Một tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng). Trong đó, tiền vốn vay là 1.100.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 195. 111.111 đồng.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Lương Hải B không thanh toán số tiền nêu trên cho ông T thì ông B còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Hải B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

2.1. Đối trừ số tiền lãi 246.000.000 đồng mà ông Lương Hải B đã trả cho ông Nguyễn Hữu T.

2.2 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà ngày 15/01/2021 và Hợp đồng thế chấp nhà ngày 26/5/2022 được ký kết giữa ông Lương Hải B với ông Nguyễn Hữu T vô hiệu từ thời điểm xác lập.

2.3 Buộc ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ giao trả cho ông Lương Hải B bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số

12/SV1/2020/HĐMB ngày 14/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 11/B4/2022/HĐMB ngày 25/5/2022 được xác lập, ký kết giữa Công ty TNHH Lê Thìn với ông Lương Hải B, bà Lâm Phương Dung.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 8.504.444 đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.073.570 đồng theo biên lai thu số 0011566 ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, còn lại số tiền 17.269.126 đồng ông Nguyễn Hữu T được hoàn trả lại.

[3.2] Bị đơn ông Lương Hải B có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 50.853.333 đồng, nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.939.775 đồng theo biên lai thu số 0001389 ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, còn lại số tiền 43.913.558 đồng bị đơn ông Lương Hải B có nghĩa vụ phải tiếp tục nộp.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Sóc Trăng;*
- *VKSND TP. Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Kim Sa Pha