

Bản án số: **01/2024/DSST**

Ngày 11/01/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN – TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Như Ý;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Xuyên;

Ông Nguyễn Văn Vĩ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thanh Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn – thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 149/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2023/QĐXX-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Thôn Tiên Hùng, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hải A**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Phòng 308 nhà N07 số 12/20 đường Trần Quý Kiên, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2612, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2023 của Văn Phòng Công chứng Phạm Thiện. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Mai Thị Thu P**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khối 11, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (Có mặt).

3. Người làm chứng: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Khối 11, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của Bà H là ông Nguyễn Hải Á trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên ngày 10/10/2022 bà đã cho bà Mai Thị Thu P vay 400.000.000 đồng, đổi lại bà P đã đưa cho bà giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 312361, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-SS09008 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/8/2018 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Mai Thị Thu P. Tại thời điểm vay hai bên đã thỏa thuận về tiền lãi của khoản vay là 1.000 đồng/triệu/ngày tức 12.000.000 đồng/tháng tức 3%/tháng, 36%/ năm, thời hạn vay là 01 tháng. Mục đích vay là để cho con trai bà P lấy vốn làm ăn. Các bên không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận vay, lãi suất vay không được lập thành văn bản.

Sau khi hết thời hạn 01 tháng, bà đã đến đòi nhưng bà P không trả và xin gia hạn đến sau tết âm lịch 2023 sẽ thanh toán toàn bộ khoản vay. Khoảng 02 tháng sau kể từ ngày cho vay, bà P trả cho bà 12.000.000 đồng, số tiền này trừ được vào tiền lãi.

Sau tết âm lịch, ngày 25/2/2023 bà đã đến gặp nhưng bà P không trả nợ như đã hứa mà tiếp tục xin gia hạn khoảng 10 ngày với lý do chờ bán đất.

Ngày 05/3/2023 bà đến gặp theo lịch hẹn nhưng bà P tiếp tục không thanh toán với lý do: Chờ bán ô tô của con trai.

Sau nhiều lần đòi nợ nhưng không thành, bà và bà P đã thống nhất cùng ký văn bản “Giấy chứng nhận và cam kết” (bà không nhớ ngày, tháng, năm các bên xác lập văn bản này) để xác nhận việc vay mượn. Theo đó, hai bên xác định ngày 10/10/2022 bà P có vay của bà 400.000.000 đồng và thống nhất thời hạn cuối cùng trả nợ là ngày 20/4/2023.

Trong “Giấy chứng nhận và cam kết” có ghi: Bên C (người bảo lãnh)” là bà Lý nhưng bà xác định vai trò của bà Lý chỉ là người chứng kiến, bà chỉ yêu cầu bà P trả nợ, không yêu cầu gì đối với bà Lý.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 01/12/2023 các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Tòa án ghi nhận: “Bà Mai Thị Thu P còn nợ bà Nguyễn Thị H **428.000.000**, đồng thời hai bên thống nhất để Bà H tiếp tục giữ giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 312361 cho đến khi bà P thanh toán hết khoản nợ cho bà Huyền”.

Ngày 05/12/2023 Bà H có đơn thay đổi ý kiến hòa giải.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc cá nhân bà P trả ngay cho bà tổng số tiền là **488.602.740** đồng. Trong đó: 400.000.000 đồng nợ gốc theo “Giấy chứng nhận và cam kết” hai bên đã ký và tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng này theo mức lãi suất 20%/năm (Không yêu cầu Tòa án giải quyết theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận là 36%/năm), tiền lãi kể từ ngày 10/10/2022 đến ngày 11/01/2024 là 100.602.740 đồng, trừ đi 12.000.000 đồng bà P đã trả nên tiền lãi bà P phải thanh toán cho bà là **88.602.740** đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 12/01/2024 (với mức lãi suất 20%/năm) đến khi bà P thực trả hết nợ cho bà.

- Trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu bà P đồng ý bàn giao thửa đất 220-3 tờ bản đồ 04 tại thôn Đông, Phù Lỗ cho cơ quan Thi hành án để phát mại, thanh toán tiền vay cho bà.

- Yêu cầu bà P cam kết trong suốt thời gian chưa hoàn thành xong việc hoàn trả khoản tiền vay cho bà, bà P sẽ không tiến hành bất kỳ giao dịch nào đối với tài sản là thửa đất số 220-3, tờ bản đồ 04 tại thôn Đông, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đã giao cho bà: Yêu cầu Tòa án tiếp tục giao cho bà giữ để đảm bảo giải quyết vụ án cũng như đảm bảo thi hành án.

- Đề nghị HĐXX áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với tài sản là thửa đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 220 – 3, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ thôn Đông, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội của bà Mai Thị Thu P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số CO 312361 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà P cho bà.

* *Tại bản tự khai ngày 30/11/2023 và trong quá trình xét xử bị đơn là bà Mai Thị Thu P trình bày:*

Bà và Bà H là bạn thân, chơi với nhau từ bé. Năm 2022 do cần tiền để xử lý việc cá nhân nên bà đã hỏi vay tiền bà Huyền. Khi Bà H hỏi vay tiền để làm gì bà chỉ bảo “Tôi có việc, xong việc tôi sẽ bảo bạn sau”. Nội dung “Giấy chứng nhận và cam kết” Bà H giao nộp cho Toà án viết mục đích vay tiền là để cho con trai bà bốc hàng ở Sân bay là không đúng. Bà không đưa tiền cho con kinh doanh, chồng bà đã chết, các con bà không liên quan gì đến việc vay mượn này.

Bà xác nhận ngày 10/10/2022 bà có vay của Bà H 400.000.000 đồng và đã đưa cho Bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 312361 để làm tin. Lúc đầu hai bên chỉ nói miệng không lập văn bản gì. Do bà không có tài khoản ngân hàng nên bà đã bảo Bà H chuyển số tiền vay vào tài khoản của con dâu bà là chị Hoàng Thanh P. Bà không nhớ số tài khoản ngân hàng của con dâu và của Bà H nhưng bà xác nhận Bà H đã chuyển khoản đủ 400.000.000 đồng cho chị P, sau đó chị P đã chuyển lại đủ 400.000.000 đồng này cho bà. Do là bạn thân nên khi vay hai bên không thỏa thuận về thời hạn, cũng không thỏa thuận về lãi suất, bà xác định đây là khoản vay không có lãi.

Sau khi nhận 400.000.000 đồng bà đã sử dụng chi tiêu vào việc cá nhân hết. Khoảng 01 tháng sau khi nhận tiền, bà đã trả cho Bà H 12.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc. Sau này Bà H khai đó là tiền lãi, mặc dù không đúng nhưng bà cũng đồng ý vì nghĩ Bà H là bạn thân, đã có lòng tốt cho mình vay tiền lúc mình khó khăn nên bà đồng ý chấp nhận trừ vào tiền lãi để vụ án được giải quyết nhanh chóng.

Tuy nhiên Bà H liên tục thay đổi các yêu cầu khởi kiện, gây khó khăn cho bà nên bà thấy cần phải khai đúng nội dung sự việc. Bà xác định 12.000.000 đồng đó là trả vào nợ gốc vì đây là khoản vay không có lãi. Sau này Bà H có hỏi nhưng do kinh tế khó khăn nên bà chưa có tiền để trả ngay. Một lần trong khi đến hỏi nợ, vào khoảng 9 giờ tối sau khi ra tết năm 2023, ngoài rằm (ngày cụ thể bà không nhớ) Bà H cầm theo văn bản “Giấy chứng nhận và cam kết” đến nhà bà và yêu cầu bà ký để về làm tin cho chồng con bà Huyền. Do tin tưởng nên bà không đọc văn bản mà đã ký. Đối với các yêu cầu khởi kiện của Bà H bà có quan điểm như sau:

Bà xác nhận ngày 10/10/2023 bà có vay của Bà H 400.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận về lãi. Khoảng hơn 01 tháng sau bà đã trả Bà H 12.000.000 đồng tiền gốc. Nay Bà H khởi kiện bà, bà đồng ý trả Bà H số tiền còn nợ là 388.000.000 đồng nợ gốc và xin trả dần nhưng Bà H không đồng ý nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về lãi: Do đây là khoản vay không có lãi nên bà không đồng ý trả tiền lãi Bà H yêu cầu.

Đối với yêu cầu của Bà H về việc yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của bà là thửa đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 220 – 3, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ thôn Đông, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội; yêu cầu bà bàn giao thửa đất cho Cơ quan Thi hành án, yêu cầu bà không được chuyển nhượng cho đến khi trả hết nợ; Bà không đồng ý vì bà không tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, bà đã đưa Giấy chứng nhận và nhiều lần nhờ Bà H bán hộ thửa đất này để lấy tiền đó trả nợ cho Bà H

nhưng Bà H nói không ai mua, Bà H yêu cầu bà phải sang tên thửa đất này cho Bà H để Bà H đi vay vốn ngân hàng, do lo sợ Bà H thế chấp đất để vay số tiền quá lớn mà bà không có khả năng trả nên bà không sang tên. Bà xác định bà và Bà H không thỏa thuận về thế chấp, cầm cố tài sản để đảm bảo cho khoản vay này. Việc trước đây bà đồng ý cho Bà H giữ sổ đỏ của bà là do nể tình bạn bè, bà cho Bà H cầm để Bà H yên tâm. Bà yêu cầu Tòa án buộc Bà H trả lại bà 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 312361, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-SS09008 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/8/2018 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Mai Thị Thu P. Trường hợp bà không trả được nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2023 và các lời khai tiếp theo, người làm chứng là bà Phạm Thị L trình bày:*

Bà và bà Huyền, bà P là bạn thân, chơi với nhau từ bé.

Bà xác định chữ ký, chữ viết Phạm Thị L trong Giấy chứng nhận và cam kết mà Bà H giao nộp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của bà.

Bà không biết việc vay mượn giữa Bà H và bà P từ năm 2022 cụ thể như thế nào. Sau khi các bên đã cho nhau vay mượn xong, lúc bà P không trả được tiền thì Bà H đến nhà bà P hỏi nợ và khi này Bà H mới gọi bà đi cùng đến gặp bà P. Vào buổi tối 1 ngày (ngày, tháng, năm nào bà không nhớ) khi bà đi cùng Bà H đến nhà bà P, Bà H bỏ “Giấy chứng nhận và cam kết” do Bà H đã chuẩn bị sẵn ra cho bà P ký. Bà chỉ chứng kiến duy nhất việc bà P và Bà H ký vào Giấy chứng nhận và cam kết.

Bà ký vào Giấy chứng nhận và cam kết với tư cách là người đi cùng, nhìn thấy việc hai bên ký văn bản. Số tiền 400.000.000 đồng bà P vay của Bà H bà không được sử dụng đồng nào, cũng không có bất cứ lợi ích nào từ việc hai bên vay mượn. Bà không vay mượn gì bà Huyền, không thỏa thuận gì về việc sẽ trả nợ thay bà P. Bà H yêu cầu bà có trách nhiệm đôn đốc bà P hoặc cùng bà P trả nợ hoặc trả nợ thay bà P bà đều không đồng ý. Bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bà không liên quan gì nên bà từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 02/01/2024, bà Lý trình bày: Bà không trực tiếp chứng kiến việc Bà H và bà P thỏa thuận cũng như giao nhận tiền nhưng bà có được Bà H gọi điện thoại kể rằng Bà H sẽ cho bà P vay 400.000.000 đồng với mức lãi suất 12.000.000 đồng/tháng.

Bà xác định chữ ký và chữ viết Phạm Thị L trong Bản trình bày ý kiến đề ngày 03/01/2024 mà Bà H giao nộp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của bà. Nội dung trong văn bản này do bà tự nguyện khai báo, ngoài những nội dung trước đó, bà Lý trình bày “lãi xuất cho vay của số tiền 400.000.000 đồng được Bà H và bà P thống nhất với nhau là 1.000 đồng/triệu/ngày, tương đương 12 triệu/tháng...” “.... Bà P có thanh toán tiền lãi của 1 tháng cho Bà H với số tiền 12 triệu đồng” “... thời hạn cuối cùng trả tiền được hai bên thỏa thuận là ngày 20/4/2023; tiền lãi vẫn được 2 bên xác định là 1.000 đồng/triệu/ngày tương đương 12 triệu/tháng nhưng không ghi vào Giấy xác nhận công nợ”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Thư ký Tòa án; Hội đồng xét xử và các đương sự: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 146, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 466, Điều 468, Điều 470 BLDS 2015; khoản 2 Điều 2, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H:
- + Buộc bà Mai Thị Thu P phải thanh toán cho Bà H 433.367.000 đồng, gồm: 388.000.000 đồng nợ gốc và 45.367.000 đồng tiền lãi.
- + Không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản là thửa đất số 220-3, tờ bản đồ số 04 tại thôn Đông, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn theo giấy chứng nhận số CO312361 khi bà P không thanh toán được nợ.
- + Bà H phải trả lại cho bà P giấy chứng nhận QSD đất số CO31236.
- Án phí: Buộc bà P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định trên số tiền phải thanh toán cho bà Huyền. Buộc Bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngày 06/10/2023, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bà Mai Thị Thu P trả số tiền nợ gốc và lãi bà P đã vay bà ngày 10/10/2022 theo “Giấy chứng nhận và cam kết”. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bị đơn là bà Mai Thị Thu P hiện đang cư trú tại Khối 11, xã phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng: Nội dung “Giấy chứng nhận và cam kết” có ghi “Bên C (người bảo lãnh): Phạm Thị L”. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất xác định bà Lý chỉ là người chứng kiến, không có nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản vay của bà P. Nguyên đơn là Bà H chỉ yêu cầu cá nhân bà P trả nợ, không yêu cầu gì đối với bà Lý nên Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Lý là người làm chứng.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi:

* Đối với số tiền nợ gốc: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận bà Nguyễn Thị H cho bà Mai Thị Thu P vay số tiền 400.000.000đ. Sau khi vay tiền của bà Huyền, bà P đã trả Bà H số tiền 12.000.000đ. Bà H xác định số tiền 12.000.000đ là tiền lãi, bà P xác định đây là tiền bà trả tiền gốc cho Bà H nên bà P chỉ đồng ý trả Bà H 388.000.000đ tiền gốc và Bà H vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu bà P trả lại 400.000.000đ tiền gốc. Xét yêu cầu của các bên Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Giấy chứng nhận và cam kết giữa Bà H và bà P xác định Bà H cho bà P vay số tiền 400.000.000đ và không thỏa thuận về lãi. Bà Lý là người làm chứng trình bày chỉ được nghe Bà H điện thoại kể chuyện cho bà P vay 400.000.000đ lãi suất 12.000.000đ/tháng. Ngoài lời khai của Bà H và bà Lý ra không có tài liệu, chứng cứ gì xác định Bà H cho bà P vay tiền có thỏa thuận lãi suất. Do vậy, xác định khoản vay giữa Bà H và bà P là vay có thời hạn và không có lãi. Bà H đã trả bà P số tiền 12.000.000đ nên xác định số tiền bà P trả Bà H là tiền gốc. Do vậy, cần buộc bà P phải trả cho Bà H số tiền gốc còn nợ là 388.000.000đ.

*Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi tạm tính đến ngày 11/01/2024 là **88.602.740** đồng:

Tại Giấy chứng nhận và cam kết cũng như lời khai của các đương sự đều thống nhất thể hiện: Các bên thỏa thuận thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/4/2023, không thỏa thuận lãi suất nên xác định đây là khoản vay có thời hạn,

không có lãi. Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày 21/4/2023.

Tại Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *“Hợp đồng vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì theo yêu cầu của bên cho vay, Tòa án xác định bên vay phải trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả nợ gốc...”*

Tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1..... lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay.....

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì mức lãi suất trên nợ gốc quá hạn mà Bà H được áp dụng đối với khoản vay này là 10%/năm. Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là: $388.000.000đ \times 10\%/năm \times 08 \text{ tháng } 21 \text{ ngày} = 388.000.000 \text{ đồng} \times (8 \text{ tháng} \times 10\% : 12 \text{ tháng} + 21 \text{ ngày} \times 10\% : 365 \text{ ngày}) = 28.099.000 \text{ đồng}$.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu thanh toán nợ lãi của bà Huyền. Buộc bà P phải trả cho Bà H tiền lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 21/4/2023 đến ngày xét xử (ngày 11/01/2024) là: 28.099.000 đồng. Yêu cầu thanh toán số tiền lãi còn lại là $88.602.740 \text{ đồng} - 28.099.000 \text{ đồng} = 60.503.740 \text{ đồng}$ không được HDXX chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu của Bà H về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *“Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”* đối với tài sản là thửa đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 220 – 3, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ thôn Đông, xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội và yêu cầu được tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà P bàn giao thửa đất cho Cơ quan thi hành án và cam đoan không chuyển nhượng thửa đất cho đến khi thanh toán hết khoản nợ:

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận việc bà P giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H là tự nguyện. Hiện Bà H vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tại các buổi làm việc, Tòa án đã phổ biến cho các đương sự biết các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để các bên liên quan

liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bà P không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Bà H và yêu cầu Bà H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu của các đương sự, HĐXX nhận thấy: Tại giấy chứng nhận và cam kết các bên thoả thuận “Bên B có để lại cho bên A giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 312361 mang tên Mai Thị Thu P để làm tin”. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt và phải đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật đất đai, bà P chỉ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H để làm tin mà hai bên không ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên xác định khoản vay giữa Bà H và bà P là khoản vay không có tài sản bảo đảm nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của Bà H về việc áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản cũng như yêu cầu được tiếp tục giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà P bàn giao thửa đất cho cơ quan thi hành án và yêu cầu bà P không được chuyển nhượng thửa đất trong thời gian chưa trả được nợ cho Bà H mà cần buộc Bà H trả lại cho bà P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Bà H không trả thì bà P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Bà Mai Thị Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 111, Điều 112, Điều 114, Điều 126, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 229, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 149, Điều 357, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Mai Thị Thu P. Buộc bà Mai Thị Thu P phải trả cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là **416.099.000** đồng. Trong đó tiền nợ gốc là: 388.000.000 đồng và tiền nợ lãi là: 28.099.000 đồng.

2. Bác các yêu cầu khác của bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại bà Mai Thị Thu P 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 312361, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-SS09008 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/8/2018 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Mai Thị Thu P.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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, 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.

4. Về án phí: Bà Mai Thị Thu P phải nộp **20.644.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải nộp **3.625.000** đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận là 12.000.000đ tiền gốc và 60.503.740 đồng tiền lãi. Được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí bà đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0006480 ngày 13/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Bà H được hoàn trả 6.375.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H, bà Mai Thị Thu P có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận

- Đương sự;
- VKSND. huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THA. huyện Sóc Sơn;
- TAND. thành phố Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Như Ý