TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **TỈNH S**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2019/DS-ST
Ngày: 20-12-2019
"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 T, TỈNH S

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước T

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn U

2. Ông Võ Tấn N.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết K, Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, TỈNH S.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, TỈNH S tham gia phiên tòa*:** Ông Dương Trung K – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, TỈNH S, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hứa Thị L**, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Trần Thanh S**, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S, theo giấy ủy quyền ngày 04/12/2019 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Lâm thị bích V**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp g, thị trấn h, huyện t, TỈNH S

** Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Phạm ngọc n**, sinh năm 1989, địa chỉ: ấp D, thị trấn f, huyện t, TỈNH S, theo giấy ủy quyền ngày ngày 01/7/2019 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2019 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Trần Thanh S trình bày: Ngày 02/12/2017 âm lịch, bà L có cầm cố cho bà Lâm thị bích V 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 492498, diện tích 1.121,5m^2 (trong đó, đất ODT là 45m^2, đất trồng cây lâu năm 1.076,5m^2) thuộc thửa

111, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hứa Thị L vào ngày 08/5/2014, với số tiền 50.000.000 đồng, có làm giấy tay thỏa thuận trả trong thời gian 270 ngày, mỗi ngày trả 250.000 đồng, bà L đã trả được số tiền 44.500.000 đồng thì ngưng trả do không còn khả năng nên nợ lại 23.000.000 đồng. Thực tế đây là việc vay có thế chấp đất vì đất nhà hiện bà đang ở, bà chỉ thế chấp giấy để vay tiền của bà V. Trong quá trình cầm cố để vay số tiền thì bà V có giao cho bà L cuốn sổ để ghi tiền trả góp. Bà L bắt đầu trả góp cho bà V từ ngày 21/9/2017 âl, còn việc giấy tay cố đất ghi ngày 02/12/2017 âl là ghi nhằm ngày.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm thị bích V cho bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà đồng ý trả cho bà V số tiền còn nợ là 23.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm ngọc n trình bày:

Bà V có cho bà L vay số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/12/2017 âm lịch (nhằm ngày 18/01/2018 dương lịch), hình thức trả nợ do hai bên tự thỏa thuận là bà L trả cho bà V 250.000 đồng/ngày, trả đúng 09 tháng (270 ngày) thì bà L trả hết nợ. Khi vay bà L có thế chấp cho bà V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 492498, tại thửa 111, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.295,8 m^2, đất tọa lạc tại ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S. Cho đến nay bà L không trả tiền cho bà V cho nên bà V chưa giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Từ khi cho vay thì phía bà V không có ghi sổ, sổ là do phía bà L tự ghi.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Hứa Thị L phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền gốc còn nợ là 50.000.000 đồng và tiền lãi là 15.770.000 đồng, đồng thời yêu cầu tính lãi từ ngày làm đơn phản tố đến ngày xét xử theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ, thủ tục tống đạt văn bản tố tụng. Về phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) và thư ký tuân thủ trình tự tố tụng tại phiên tòa, đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tại tòa. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng*:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho bị đơn số tiền còn nợ 23.000.000 đồng. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả số tiền vay còn thiếu 50.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày vay thì bị đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thế chấp nên

Hội đồng xét xử cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*". Đồng thời bị đơn có địa chỉ cư trú tại ấp g, thị trấn h, huyện t, TỈNH S. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, TỈNH S theo qui định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*:

[2] Nguyên đơn xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền còn thiếu là 23.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm thì bị đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận là nguyên đơn bà L có vay của bị đơn bà V số tiền là 50.000.000 đồng, hình thức vay trả góp ngày 250.000 đồng, trả trong thời gian là 09 tháng (270 ngày). Để đảm bảo khoản vay nguyên đơn có thế chấp cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.121,5m^2 (thực tế diện tích bà L được cấp chỉ còn 949m^2 BL 43), thửa 111, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hứa Thị L vào ngày 08/5/2014 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo qui định tại Khoản 2, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo nguyên đơn trình bày đã trả bị đơn được số tiền góp là 44.500.000 đồng bắt đầu trả từ ngày 21/9/2017 âl nay chỉ còn thiếu lại số tiền là 23.000.000 đồng, đối với ngày 02/12/2017 ghi trong tờ "giấy tay cố đất" theo đại diện nguyên đơn là nghi nhằm. Xét thấy, theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp là "giấy tay cố đất" lập ngày 02/12/2017 âl (BL 02), đồng thời tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và các biên bản lấy khai nguyên đơn bà L đều thừa nhận vay tiền của bị đơn bà V là ngày 02/12/2017 âl. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận là bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền là ngày 02/12/2017 âl nên việc đại diện nguyên đơn cho rằng là nghi nhằm ngày vay trong tờ "giấy tay cố đất" là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với cuốn sổ ghi ngày tháng và các số (BL 23-28) do nguyên đơn cung cấp, theo nguyên đơn đây là số tiền trả góp cho bị đơn và bắt đầu trả từ ngày 21/9/2017 âl mỗi ngày 250.000 đồng, đến ngày 02/12 thì trả 500.000 đồng là để rút ngắn thời trả. Đại diện bị đơn thừa nhận cuốn sổ là của bị đơn bà V giao cho nguyên đơn và trong đó bà V chỉ ghi hai chổ là mặt trước "*ghi 20/9/7 50.000. góp 9T10ngày*" và mặt sau ghi "*ngày 02-12-2017 50.000. góp 02/12 9T*" ngoài ra thì bà V không có ghi gì thêm, xét thấy: như nhận định tại mục [3] thì thực tế nguyên đơn bắt đầu vay tiền của bị đơn là ngày 02/12/2017 âl, tuy nhiên cuốn sổ lại thể hiện ngày trả là ngày 21/9/2017 âl là không phù hợp. Đồng thời, mặt sau của cuốn sổ có ghi "*ngày 02-12-2017 50.000. góp 02/12 9T*" tuy nhiên phía dưới không có thể hiện nguyên đơn trả tiền góp cho bị đơn. Ngoài ra, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không còn tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nguyên đơn đã trả góp được số tiền là 44.500.000 đồng đối với khoản ngày 02/12/2017 âl. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn là đồng ý trả bị đơn số tiền là 23.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với phản tố của bị đơn cho rằng nguyên đơn từ vay đến nay chưa trả nên yêu cầu trả số tiền vốn là 50.000.000 đồng, nay bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định kể từ ngày vay là ngày 02/12/2017 âl (nhằm ngày 18/01/2018 dl). Sau khi nguyên đơn trả tiền xong thì bị đơn

đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như nhận định tại mục [3] và [4] thì yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận buộc nguyên đơn trả số tiền vay gốc là 50.000.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu tính lãi của bị đơn, xét thấy: theo các bên thì việc vay là có thỏa thuận lãi và việc lãi được tính vào vốn và chia ra trả góp hằng ngày. Tuy nhiên, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc bị đơn yêu cầu tính lãi là có cơ sở theo quy định tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự. Đối với mức lãi suất các bên thỏa thuận tương đương là 3%/tháng là cao nên đại diện bị đơn yêu cầu tính theo mức lãi suất nhà nước quy định là có cơ sở. Đồng thời, vụ việc các đương sự thỏa thuận tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất 10%/năm tương đương 0,83%/tháng để làm căn cứ tính lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Tiền lãi được tính cụ thể như sau: từ ngày 02/12/2017 âm lịch (nhằm ngày 18/01/2018 dương lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/12/2019 là: 23 tháng 02 ngày x 50.000.000 đồng x 0,83% = 9.572.667 đồng.

[7] Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả đủ số tiền mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy: khi nguyên đơn vay tiền của bị đơn có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất Đai 2013 "*chưa Lập và ký Hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp (người có quyền sử dụng đất), thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp tại tổ chức hành nghề công chứng. Đồng thời, làm thủ tục Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai*". Do đó, việc thế chấp giữa các bên chưa có hiệu lực nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả đủ tiền thì mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận mà cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 492498, diện tích được cấp 2295,8m^2 (Bà L đã chuyển nhượng và chỉ còn lại diện tích là 949m^2), thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hứa Thị L vào ngày 08/5/2014 cho nguyên đơn.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Buộc nguyên đơn trả bị đơn số tiền vay là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 9.572.667 đồng. Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 492498, diện tích được cấp 2295,8m^2 (Bà L đã chuyển nhượng và chỉ còn lại diện tích là 949m^2), thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hứa Thị L vào ngày 08/5/2014.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, đồng thời phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 59.572.667 x 5% = 2.978.633 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn bà Hứa Thị L là người cao tuổi (73 tuổi) và thương binh, đồng thời bà L đơn xin giảm,

miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, tại khoản 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 và lệ phí Tòa án. Bị đơn bà Lâm thị bích V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, Khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 319, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất Đai 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc nguyên đơn bà Hứa Thị L có trách nhiệm trả cho bị đơn bà Lâm thị bích V số tiền còn nợ là 59.572.667đồng (năm mươi chín triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó tiền vốn là 50.000.000 đồng và tiền lãi là 9.572.667 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Buộc bị đơn bà Lâm thị bích V có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Hứa Thị L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 492498, diện tích được cấp 2295,8m^2 (Bà L đã chuyển nhượng và chỉ còn lại diện tích là 949m^2), thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp v, thị trấn c, huyện t, TỈNH S do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hứa Thị L vào ngày 08/5/2014.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Hứa Thị L được miễn, không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bị đơn bà Lâm thị bích V không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bị đơn đã nộp 1.640.000 đồng (một triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008288 ngày 19/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, TỈNH S.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản

án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân TỈNH S xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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*:**
- Các đương sự;
- TAND TỈNH S;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phước T