

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày 04 - 3 - 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 KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đình Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải, bà Trịnh Thị Oanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Lương – Là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2023/TLST-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1999 Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2023; địa chỉ: **D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Ngọc Đ**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà **Lê Thị H** trình bày: Do có mối quan hệ quen biết nên vào ngày 29/12/2022 bà **Bùi Thị L** có cho ông **Nguyễn Ngọc Đ** vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn). Khi vay thì có lập hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất và được công chứng tại **Văn phòng C** số 008284 Quyết số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Thời hạn trả tiền một lần vào ngày 29/6/2023; thời hạn thanh toán nợ quá hạn không quá 05 (năm) ngày nếu không có sự thỏa thuận nào khác. Lãi suất 02 bên thỏa thuận bằng miệng là 2%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông **Đ** có thế chấp tài sản theo Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 đối với: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 653224, thửa đất số 58a, tờ

bản đồ số 16, diện tích 450m² do UBND huyện K cấp ngày 21/8/2006 cho Hộ ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Hoàng Thị T. Ngày 20/6/2022 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Đ. Thửa đất tại xã E, huyện K. Đối với tài sản thế chấp trên hiện ông Nguyễn Ngọc Đ vẫn đang quản lý, sử dụng. Đến thời hạn trả nợ nhưng ông Đ không trả như cam kết, mặc dù bà L nhiều lần đòi nhưng đến nay ông Đ không trả bất cứ một khoản tiền gốc, lãi nào.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Bùi Thị L yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Đ phải trả cho bà L 1.000.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi tạm tính theo mức lãi suất thỏa thuận miệng 2%/tháng từ ngày vay đến ngày 29/6/2023 là 120.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị ông Đ trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền vay gốc và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày vay cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trường hợp ông Đ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bà L có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ mặc dù đã được Cơ quan thừa phát lại tổng đạt trực tiếp và Tòa án niêm yết các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng ông Đ vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa HĐXX, Thư ký và nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L. Buộc ông Nguyễn Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị L 1.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày vay đến ngày xét xử. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc Đ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho bà L thì bà L có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện K, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26,

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông **Nguyễn Ngọc Đ** vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền nợ gốc, thì thấy: Ngày 29/12/2022 bà **Bùi Thị L** có cho ông **Nguyễn Ngọc Đ** vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Khi vay thì có lập hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất và được công chứng tại **Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C** số 008284 Quyền số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD. Thời hạn trả tiền một lần vào ngày 29/6/2023, thời hạn thanh toán nợ quá hạn không quá 05 (năm) ngày nếu không có sự thỏa thuận nào khác nhưng đến nay ông **Đ** vẫn chưa trả được khoản tiền nào. Do bị đơn ông **Đ** vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải trả lãi suất 10%/năm kể từ ngày vay ngày 29/12/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, thì thấy: Tại giấy vay tiền thể hiện: Về lãi suất, hai bên tự thỏa thuận, do đó có thể xác định các bên đã giao kết hợp đồng vay tài sản có thời hạn và có lãi theo Điều 470 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định mức lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại giấy vay là 2%/tháng, tuy nhiên bị đơn không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Do đó, lãi suất cụ thể được tính như sau (từ ngày 29/12/2022 đến ngày 04/3/2024 là 01 năm 02 tháng 05 ngày): 1.000.000.000đồng x 10%/năm x 01 năm 02 tháng 05 ngày = 118.055.555 đồng.

[2.3] Xét Tài sản thế chấp theo Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 thì thấy: Ngày 29/12/2022 ông **Nguyễn Ngọc Đ** vay tiền bà **Bùi Thị L** có đăng ký thế chấp đối với: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 653224, thửa đất số 58a, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 450m² do **UBND huyện K** cấp ngày 21/8/2006 cho Hộ ông **Nguyễn Ngọc H1** và bà **Hoàng Thị T**. Ngày 20/6/2022 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Ngọc Đ**. Hợp đồng trên được công chứng tại **Văn phòng C** số 008284 Quyền số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/12/2022. Ngày 30/12/2022 Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** đã vào sổ đăng ký thế chấp tài sản trên cho bà **Bùi Thị L**. Như vậy, Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng, chứng thực và vào sổ đăng ký thế chấp hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật nên được thừa nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị L**: Buộc bị đơn ông **Nguyễn Ngọc Đ**

phải có nghĩa vụ trả cho bà **Bùi Thị L** số tiền 1.118.055.555 đồng, trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 118.055.555 đồng. Trường hợp ông **Nguyễn Ngọc Đ** không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho bà **L** thì bà **L** có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải trả lại cho bà **Bùi Thị L** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải chịu 36.000.000 đồng + [(1.118.055.555 đồng – 800.000.000 đồng) x 3%] = 45.541.666 đồng (làm tròn 45.541.500 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 327, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị L**.

1.1 Buộc ông **Nguyễn Ngọc Đ** có nghĩa vụ trả cho bà **Bùi Thị L** số tiền 1.118.055.555 đồng (một tỷ, một trăm mười tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nợ lãi là 118.055.555 đồng (một trăm mười tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.2 Trường hợp ông **Nguyễn Ngọc Đ** trả xong nợ cho bà **Bùi Thị L** thì bà **L** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Nguyễn Ngọc Đ**: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 653224, thửa đất số 58a, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 450m² do **UBND huyện K** cấp ngày 21/8/2006 cho Hộ ông **Nguyễn Ngọc H1** và bà **Hoàng Thị T**.

Ngày 20/6/2022 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Ngọc Đ.** Thửa đất tại **xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

Trường hợp ông **Nguyễn Ngọc Đ** không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho bà **Bùi Thị L** thì bà **Bùi Thị L** có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 653224, thửa đất số 58a, tờ bản đồ số 16, diện tích 450m² do **UBND huyện K** cấp ngày 21/8/2006 cho Hộ ông **Nguyễn Ngọc H1** và bà **Hoàng Thị T.** Ngày 20/6/2022 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Ngọc Đ.** Thửa đất tại **xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** để thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải trả lại cho bà **Bùi Thị L** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

Ông **Nguyễn Ngọc Đ** phải chịu 45.541.500 đồng (bốn mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho bà **Bùi Thị L** 22.800.000 đồng (hai mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003379 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

4. Thông báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp 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, Điều 7, 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 Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Đình Nam