TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Trần Thị Phượng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Văn Toan;
Ông Trần Tiến Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Hồ Quang Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 29-9-2022, tại trụ sở TAND huyện Ea H'Leo, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/TLST-DS, ngày 15 tháng 6 năm 2022, về việc " tranh chấp hợp đồng vay tài sản"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2022/QĐ-ST ngày 24/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr (Các đương sự đều có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố a, thị trấn E, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Bà Kpă H'Dl, vắng mặt;

Địa chỉ: Buôn Hiao a, xã E, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nay H'M, vắng mặt;

Địa chỉ: Buôn S, xã Đ, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Đặng Vĩnh T trình bày: Vào ngày 19/10/2019 vợ chồng tôi có cho bà Kpă H'Dl vay 100.000.000 đồng, thời hạn vay 04 tháng 10 ngày kể từ ngày 19/10/2019 đến hết ngày 29/02/2020, bà Kpă H'Dl phải trả cho số nợ trên và lãi suất, hạn chót cho bà Kpă H'Dl phải trả nợ cho tôi là ngày 30/02/2020. Chúng tôi có làm hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất, được công chứng theo quy định. Khi vay hai bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không thỏa thuận mức lãi suất cụ thể. Khi vay bà

Kpă H’ Dl có thế chấp cho vợ chồng tôi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: Tọa độ X16, Y 16, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại xã E, đất đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là) GCNQSD đất số: AH 971615 cho hộ ông K Sơr D và bà Kpă H’Dl vào ngày 10/8/2007, thay đổi sang tên cho bà Kpă H’ Dl vào ngày 05/7/2019. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H’Dl hiện nay vợ chồng tôi đang quản lý.

Đến hạn trả nợ bà H’Dl không trả cho vợ chồng tôi được khoản nào mặc dù chúng tôi đã yêu cầu bà H’Dl phải trả nợ cho vợ chồng tôi nhiều lần. Vì vậy, bà H’Dl còn nợ vợ chồng tôi 100.000.000 đồng và lãi suất. Nay tôi khởi kiện yêu cầu bà Kpă H’Dl trả cho vợ chồng tôi số nợ 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Việc bà Kpă H’Dl vay tiền của tôi không liên quan gì đến bà H’M như bà H’Dl trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, bà Kpă H’Dl là người có trách nhiệm thanh toán nợ cho vợ chồng tôi.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được hai bên xác lập cùng Hợp đồng vay tiền, đã được hai bên ký xác nhận và công chứng theo quy định của pháp luật. Song, sau khi công chứng chúng tôi không đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên giao dịch không có hiệu lực. Vì vậy, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng Hợp đồng vay tiền vô hiệu, tôi sẽ trả lại GCNQSD đất cho bà H’Dl.

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày: Bà Tr thống nhất với nội dung và quan điểm giải quyết vụ án như ông T đã trình bày ở trên, không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án lời khai của của bị đơn thể hiện: Nội dung hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất, về số nợ, thời hạn trả nợ, lãi suất và hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp để vay tiền của nguyên đơn, bà H’Dl trình bày cũng giống như trình bày của nguyên đơn ở trên. Bà H’Dl thừa nhận hiện nay bà còn nợ ông T và bà Tr 100.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng vay.

Ngoài ra bà H’Dl còn trình bày mục đích bà vay ông T, bà Tr số tiền trên là vay hộ bà Nay H’M, địa chỉ Buôn S, xã Đ, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, bà yêu cầu bà Nay H’M phải trả cho ông T và bà Tr số nợ trên. Song, bà không có chứng cứ chứng minh số tiền bà vay của ông T, bà Tr là vay hộ cho bà Nay H’M. Ông T và bà Tr cũng không biết bà vay tiền của họ là để vay giúp bà H’M. Bà sẽ yêu cầu bà H’M trả nợ cho ông T và bà Tr nếu bà H’M không trả được nợ thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản bà đã ký với ông T và bà Tr theo quy định của Pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các thủ tục tố tụng khác để triệu tập bà Nay H’M đến Tòa án làm việc, nhưng bà Nay H’M vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến

của bà Nay H'M về những vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như bị đơn trình bày.

3. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

3.1 Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại các buổi làm việc.

3.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; áp dụng khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự; Điều 123 Bộ luật dân sự, Điều 463; Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng Hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn GCNQSD đất số: AH 971615 do UBND huyện EH cấp cho hộ ông K Sơr D và bà Kpă H'Dl vào ngày 10/8/2007, đăng ký biến động sang tên cho bà Kpă H'Dl vào ngày 05/7/2019.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các thủ tục tố tụng khác để triệu tập bà Nay H'M đến Tòa án làm

việc, nhưng bà Nay H'M vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Nay H'M về những vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo đối chất cho các đương sự để các đương sự đến Tòa án làm việc. Song bà Kpă H'Dl là bị đơn, bà Nay H'M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại các buổi làm việc. Do đó, Tòa án không không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đối chất giữa các đương sự về những vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án được theo quy định.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đây là phiên tòa lần thứ hai, việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử hội ý và quyết định tiếp tục phiên tòa.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về số nợ gốc:

Vào ngày 19/10/2019 ông T và bà Tr có cho bà Kpă H'Dl vay 100.000.000 đồng, thời hạn vay 04 tháng 10 ngày. Khi vay hai bên có làm hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất, được công chứng theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà Kpă H'Dl đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, ông T và bà Tr khởi kiện yêu cầu bà H'Dl phải trả cho ông T, bà Tr số nợ 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bà Kpă H'Dl thừa nhận bà có vay ông T và bà Tr 100.000.000 đồng, hiện nay bà chưa thanh toán cho nguyên đơn khoản nào, nên bà còn nợ nguyên đơn 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà Kpă H'Dl cho rằng số tiền bà vay nguyên đơn mục đích là bà vay hộ bà Nay H'M. Vì vậy, bà H'M sẽ là người phải trả cho nguyên đơn số nợ trên. Tuy nhiên, bà cũng thừa nhận bà không có chứng cứ chứng minh việc bà trình bày là có căn cứ, nguyên đơn cũng không biết việc bà vay tiền của nguyên đơn là vay hộ bà H'M. Vì vậy, bà chấp nhận trả cho nguyên đơn số nợ trên nếu bà H'M không trả được nợ cho nguyên đơn. Do bà H M không đến Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến của bà H M về sự việc như bà H'Dl trình bày. Mặt khác, nguyên đơn không thừa nhận sự việc như bị đơn trình bày về việc bị đơn vay hộ tiền của nguyên đơn cho bà H'M. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số nợ gốc và lãi suất theo hợp đồng vay đã ký giữa hai bên.

Nhận thấy, hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, nhưng bị đơn đã vi phạm

nghĩa vụ thanh toán. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số nợ 100.000.000 đồng và lãi suất là phù hợp, cần chấp nhận.

[3.2] Về lãi suất: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định khi vay hai bên có thỏa thuận lãi suất, nhưng không thỏa thuận mức lãi suất cụ thể. Căn cứ vào khoản 2 Điều Điều 468 Bộ luật dân sự, thì lãi suất trong trường hợp này quy định như sau:

…

"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."…

Như vậy, lãi suất được tính từ ngày bà H'Dl vay tiền ông T, bà Tr đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2022), theo mức lãi suất là 0,83%/tháng/nợ (10%:12 tháng) = 0,83%. Cụ thể lãi suất được tính như sau:

(100.000.000 đồng x 0,83 %) x 35 tháng 10 ngày = 29.327.000 đồng;

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 129.327.000 đồng; trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng; nợ lãi là 29.327.000 đồng.

[3.3] Về tài sản thế chấp:

Khi vay tiền của ông T và bà Tr, bà Kpă H'Dl có thế chấp cho ông T và bà Tr quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: Tọa độ X16, Y 16, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại xã E, đất đã được UBND huyện EH cấp GCNQSD đất số: AH 971615 cho hộ ông K Sơr D và bà Kpă H'Dl vào ngày 10/8/2007, đăng ký biến động sang tên cho bà Kpă H'Dl vào ngày 05/7/2019.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng với Hợp đồng vay tiền đã được công chứng ngày 19/10/2019. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng với Hợp đồng vay tiền giữa bị đơn và nguyên đơn vô hiệu, do chưa thực hiện hình thức của hợp đồng, chưa đăng ký thế chấp tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn GCNQSD đất nói trên hiện nay nguyên đơn đang quản lý.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng Hợp đồng vay tiền, là một phần của hợp đồng vay tài sản, đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên tham gia giao dịch chưa đăng ký thế chấp tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định:

"Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

...

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên đã vi phạm khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự. Vì vậy, theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự, thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên được xác lập cùng Hợp đồng vay tài sản bị vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng Hợp đồng vay tài sản giữa các bên vô hiệu, nguyên đơn trả lại GCNQSD đất đang quản lý của bị đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] . Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể: 129.327.000 đồng x 5% = 6.466.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; áp dụng khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự; Điều 122 Bộ luật dân sự, Điều 463; Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr. Buộc bà Kpă H'Dl phải trả cho ông Đặng Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr 129.327.000 (Một trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, nợ lãi là 29.327.000 (Hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

[2.2] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập cùng Hợp đồng vay tài sản giữa ông Đặng Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy Tr và bà Kpă H'Dl vô hiệu. Ông Đặng Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 971615 do UBND huyện EH cấp cho hộ ông K Sơr D và bà Kpă H'Dl vào ngày 10/8/2007, đăng ký biến động sang tên cho bà Kpă H'Dl vào ngày 05/7/2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kpă H'Dl phải chịu phải chịu 6.466.000

đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đặng Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr 2.500.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, theo biên lai số: 60AA/2021/0000959, ngày 13/6/2022.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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 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".

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Trần Thị Phượng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo;
- THA.DS Huyện EH;
- Các đương sự;
- Lưu Hs.