TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do –Hạnh phúc**

Bản án số 37/2023/DS-ST
Ngày 29-8-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Dhiểu Hmŏk và ông Nguyễn Văn Đăng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Bích Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2023, tại Phòng xử án, Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2023/TLST-DS ngày 06/4/2023 về *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXXST-DS ngày 19/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông Hòa là bà Nguyễn Thị Kim C – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2023.

Bị đơn: Ông S W, sinh năm 1972 và bà H W Niê, sinh năm 1979 – cả hai cùng vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày có nội dung: Vào ngày 23/01/2019, ông S W và bà H W Niê có vay của vợ chồng bà số tiền 260.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày

23/01/2019 đến ngày 23/3/2019; lãi suất hai bên thỏa thuận. Quá trình vay, vợ chồng ông S W và bà H W Niê có thế chấp cho bà C và ông H quyền sử dụng đất của thửa đất số M, tờ bản đồ số N, diện tích 596,4 m^2; địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Z do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/01/2019 cho ông S W và bà H W Niê.

Hợp đồng vay tiền có thế chấp được lập và công chứng theo quy định, tuy nhiên chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình vay, vợ chồng ông S W và bà H W Niê chưa trả được khoản tiền gốc và lãi nào.

Do vậy, vợ chồng bà C và ông H yêu cầu vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải trả cho bà C và ông H tổng số tiền gốc là 260.000.000 đồng cùng mức lãi suất 1%/tháng kể từ ngày vay cho đến khi trả hết nợ.

Trước thời điểm mở phiên toà, nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải trả cho bà C và ông H tổng số tiền gốc là 260.000.000 đồng cùng khoản lãi của nợ gốc trong hạn là 0,83%/tháng (10%/năm) cùng lãi suất quá hạn trên nợ gốc kể từ ngày chậm trả nợ gốc cho đến khi trả hết nợ theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả khoản lãi trên nợ lãi chưa trả của khoản nợ gốc trên.

Bị đơn ông S W và bà H W Niê đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng không có ý kiến, không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải trả cho ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C tổng số tiền gốc là 260.000.000 đồng cùng mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Tuyên bố Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 01 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng: 000823, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim C với ông S W, bà H W Niê là vô hiệu về phần thế chấp tài sản. Buộc ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z, ngày 03/01/2019, cho ông S W và bà H W Niê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về khởi kiện và thụ lý vụ án*: Ngày 24/3/2023, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo; sau khi Tòa án thông báo về quyền lựa chọn hòa giải và lựa chọn hòa giải viên và nguyên đơn có văn bản từ chối lựa chọn thủ tục hòa giải tại Tòa án; ngày 31/3/2023 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 06/4/2023 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí, nộp biên lai thu tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông S W và bà H W Niê mặc dù đã được đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn trên là phù hợp với khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 23/01/2019, ông S W và bà H W Niê có vay của vợ chồng bà C và ông H số tiền 260.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 23/01/2019 đến ngày 23/3/2019; lãi suất hai bên thỏa thuận. Hợp đồng vay tiền có thế chấp được lập và công chứng theo quy định, tuy nhiên chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Đến nay vợ chồng ông S W và bà H W Niê chưa trả được khoản tiền gốc và lãi nào.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng ông S W và bà H W Niê không đến Tòa án làm việc, Tòa án đã tiến hành thu thập mẫu chữ ký của ông S W và bà H W Niê tiến hành giám định. Tại kết luận giám định số 792/KL-KTHS ngày 05/7/2023 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên S W dưới mục "NGƯỜI VAY TIỀN" trên tài liệu giám định ký hiệu là A so với chữ ký, chữ viết đứng tên S W dưới mục "BÊN VAY" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M do cùng một người ký và viết ra; Chữ ký, chữ viết mang tên H W Niê dưới mục "NGƯỜI VAY TIỀN" trên tài liệu giám định ký hiệu là A so với chữ ký, chữ viết đứng tên H W Niê dưới mục "BÊN VAY" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M do cùng một người ký và viết ra.

Như vậy đủ cơ sở để khẳng định giữa vợ chồng ông S W và bà H W Niê và vợ chồng bà C, ông H có xác lập quan hệ vay tiền với nhau.

Việc hai bên xác lập quan hệ vay tài sản là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng vay tài sản được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 463 Bộ luật Dân sự, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Việc bị đơn

không trả nợ khi đến hạn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn được quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Về lãi suất: Xét thấy, đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự. Các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ về lãi suất nên lãi suất được xác định theo khoản 5 Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lãi suất được tính như sau:

Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả = (Nợ gốc trong hạn chưa trả là 260.000.000 đồng) x (Lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 0,83%/tháng) x (Thời gian chậm trả nợ gốc từ ngày 23 tháng 01 năm 2019 đến ngày 23 tháng 3 năm 2019 là 02 tháng) = (260.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 02 tháng): 12 tháng = 4.333.300 đồng.

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả = (Nợ gốc quá hạn chưa trả là 260.000.000 đồng) x (Lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm) x (Thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29 tháng 8 năm 2023 là 04 năm 06 tháng 05 ngày) = (120.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 06 tháng 05 ngày): 365 ngày x 150% = 176.041.600 đồng

Như vậy, vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải trả cho vợ chồng bà C và ông H số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2023) là: (260.000.000 đồng + 4.333.300 đồng + 176.041.600 đồng) = 440.374.900 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 260.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 180.374.900 đồng.

[4.4] Đối với tiền lãi trên nợ lãi chưa trả, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn. Kết luận giám định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên nguyên đơn không phải chịu chi phí giám định. Vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền là 5.250.000 đồng. Hoàn trả lại cho vợ chồng bà C và ông H số tiền 5.250.000 đồng sau khi thu được từ vợ chồng ông S W và bà H W Niê là phù hợp với các Điều 161, 162 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đối với việc thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Z của thửa đất số M, tờ bản đồ số N, diện tích 596,4m^2 toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Trên thực tế, vợ chồng ông H, bà C chỉ cho vợ chồng ông S W và bà H W Niê vay tiền và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, chứ ông S W và bà H W Niê chưa giao đất cho vợ chồng ông H, bà C quản lý, canh tác.

Hợp đồng thế chấp không tuân thủ đúng theo quy định tại điểm a Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 9; khoản 2 Điều 39 của Nghị định số: 102/2017/NĐ - CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về việc đăng ký biện

pháp bảo đảm nên Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 01 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng: 000823, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim C với ông S W, bà H W Niê là vô hiệu về phần thế chấp tài sản theo quy định Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cần buộc ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại cho ông S W, bà H W Niê 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Z mang tên ông S W, bà H W Niê; thửa đất số M, tờ bản đồ số N, diện tích 596,4m^2 toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/01/2019.

[7] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn vợ chồng bà C và ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 463, khoản 1 Điều 465, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, Điều 468, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C.

Buộc vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải trả cho ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2023) là 440.374.900 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 260.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 180.374.900 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.

2. Tuyên bố Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 01 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng: 000823, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị

Kim C với ông S W, bà H W Niê là vô hiệu về phần thế chấp tài sản.

Buộc ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại cho ông S W, bà H W Niê 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Z mang tên ông S W, bà H W Niê; thửa đất số M, tờ bản đồ số N, diện tích 596,4m^2 toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/01/2019.

3. Về chi phí giám định chữ ký: Bị đơn ông S W và bà H W Niê phải chịu 5.250.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký. Hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 5.250.000 đồng sau khi thu được của ông S W và bà H W Niê.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.791.000 đồng theo biên lai thu số 0018514 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông S W và bà H W Niê phải chịu 21.615.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn 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 án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi văn Khanh