TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THANH KHÊ-TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2020/DS-ST
Ngày: 18-9-2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giao dịch bảo đảm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ng Đức Tuấn.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Ng Duy Thảo.
2. Ông Hoàng Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tráng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020, các Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 và ngày 30 tháng 7 năm 2020, Thông báo số: 41/TB-TA ngày 01 tháng 9 năm 2020 về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vương Thị Kim Ch - sinh năm 1969; nơi cư trú: Số 24 đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trương Duy Ng - sinh năm: 1980 và bà Nguyễn Thị Thanh Ng - sinh năm 1983; cùng nơi cư trú: Số K478/H29/11 đường D, phường E, quận G, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện gửi đến Toà án ngày 06 tháng 3 năm 2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2020; bản tự khai ngày 03 tháng 7 năm 2020 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Vương Thị Kim Ch trình bày:

Vào ngày 29 tháng 02 năm 2019, tôi thỏa thuận cho vợ chồng ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng vay số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*. Để bảo đảm cho khoản vay, ông Ng và bà Ng thống nhất thế chấp tài sản nhằm bảo đảm khoản vay cho tôi là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số B2-24, tại địa chỉ: Lô 9 khu B2-24 Khu Tái định cư số 6 thuộc vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường DT602, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Khi vay và thế chấp tài sản, hai bên đã ký Hợp đồng vay có tài sản bảo đảm được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng (số công chứng 1970 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/02/2019), thời hạn vay là 1 năm kể từ ngày công chứng, không thỏa thuận lãi suất.

Tôi đã thực hiện giao tiền vay cho vợ chồng ông Ng và bà Ng ngay khi công chứng hợp đồng. Thời hạn vay đã hết kể từ ngày 01/3/2020 nhưng ông Ng và bà Ng vẫn không thanh toán tiền vay dù tôi đã yêu cầu nhiều lần. Do vợ chồng ông Ng và bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên tôi khởi kiện.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Ng và bà Ng phải thanh toán cho tôi tổng số tiền là 1.054.931.500đ *(một tỷ không trăm năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm đồng)*, trong đó: Tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ, tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 18/9/2020 (6 tháng 18 ngày) với lãi suất 10%/năm là 54.931.500đ (đã làm tròn số).

- Trong trường hợp ông Ng và bà Ng không thanh toán thì tôi yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số B2-24, tại địa chỉ: Lô 9 khu B2-24 khu tái định cư số 6 thuộc vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường DT602, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng để thu hồi nợ cho tôi.

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 6 năm 2020, bị đơn ông Trương Duy Ng trình bày:

Vào ngày 29 tháng 02 năm 2019, tôi và vợ là Nguyễn Thị Thanh Ng có ký hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)* của bà Vương Thị Kim Ch, thời hạn

vay là 12 tháng; hợp đồng có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số B2-24, tại địa chỉ: Lô 9 khu B2-24 khu tái định cư số 6 thuộc vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường DT602, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Nay bà Ch khởi kiện vợ chồng tôi thì tôi có ý kiến vì điều kiện kinh tế khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên vợ chồng tôi chưa có khả năng để trả theo yêu cầu của bà Ch. Vợ chồng tôi có nguyện vọng được tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ cho bà Ch.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng cho các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa; nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn không thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết nội dung vụ án*:

+ Về giao dịch vay tài sản: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, buộc ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng trả cho bà Vương Thị Kim Ch số tiền 1.054.931.500đ *(một tỷ không trăm năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm đồng)*; trong đó tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ; lãi phát sinh do chậm trả tiền tính đến ngày 18 tháng 9 năm 2020 là 54.931.500đ.

+ Về giao dịch thế chấp tài sản: Khi thế chấp tài sản, các bên có lập hợp đồng và có thực hiện công chứng theo đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi công chứng các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm khoản vay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bà Vương Thị Kim Ch khởi kiện vợ chồng ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng để yêu cầu thanh toán tiền nợ vay và xử lý tài sản bảo đảm; bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Nguyên đơn trình bày có cho vợ chồng bị đơn vay số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*, thời hạn vay 12 tháng kể từ công chứng, không thỏa thuận lãi suất, có thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, khi vay và thế chấp tài sản các bên có lập hợp đồng, nguyên đơn đã giao tiền vay nhưng khi hết hạn vay bị đơn vẫn chưa thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp Hợp đồng vay có tài sản bảo đảm được công chứng tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng vào ngày 29/02/2019; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 530294 ngày 06/02/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh Ng. Bị đơn ông Trương Duy Ng thừa nhận vợ chồng có vay tiền và thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày.

[4] Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận: Nguyên đơn có cho vợ chồng bị đơn vay số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)* nhưng không thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 29/02/2019, vợ chồng bị đơn có thế chấp tài sản cho nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số B2-24, tại địa chỉ: Lô 9 khu B2-24 khu tái định cư số 6 thuộc vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường DT602, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 530294 ngày 06/02/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh Ng, hiện nay trên đất không có tài sản trên đất). Giao dịch dân sự vay tài sản và thế chấp tài sản được hai bên lập Hợp đồng vay có tài sản bảo đảm được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng (số công chứng 1970 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

29/02/2019). Đã hết thời hạn vay, vợ chồng bị đơn chưa thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[5] *Xét phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quan hệ vay tài sản thì thấy*: Các đương sự đã trưởng thành, có đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận vay tài sản giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Sự thỏa thuận vay tài sản giữa các bên phù hợp với quy định tại các Điều 117, 463 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật. Ông Ng và bà Ng không thanh toán tiền vay khi hết thời hạn vay là vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng vay, nên bà Ch khởi kiện là có cơ sở. Tại phiên tòa hôm nay, bà Ch yêu cầu vợ chồng bị đơn phải thanh toán 1.000.000.000đ tiền gốc vay, 54.931.500đ tiền lãi suất phát sinh do chậm trả tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 18/9/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Xét phần yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì thấy*: Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*, vợ chồng bị đơn đã thế chấp tài sản cho nguyên đơn là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số B2-24, tại địa chỉ: Lô 9 khu B2-24 Khu Tái định cư số 6 thuộc vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường DT602, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Việc thế chấp tài sản đã được hai bên lập hợp đồng và công chứng tại Phòng Công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng, ông Ng và bà Ng đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 530294 ngày 06/02/2013 cho bà Ch cất giữ. Thỏa thuận thế chấp tài sản của các bên là giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại các Điều 292, 295 của Bộ luật Dân sự, Điều 167, khoản 1 Điều 179 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Tuy nhiên, sau khi công chứng giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, các đương sự không thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan đăng ký đất đai nên giao dịch bảo đảm giữa hai bên đương sự không có hiệu lực theo quy định tại Điều 123, Điều 298 của Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn. Do giao dịch bảo đảm giữa hai bên vô hiệu nên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[7] *Về án phí:* Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ

phí Tòa án, vợ chồng ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng phải chịu 43.648.000 đồng *(bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Vương Thị Kim Ch phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 131, 292, 295, 298, 357, 463, 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 phần yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Kim Ch đối với ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*.

Buộc ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng phải trả cho bà Vương Thị Kim Ch tổng số tiền nợ vay 1.054.931.500đ *(một tỷ không trăm năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm đồng)*; trong đó tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*; tiền lãi phát sinh do chậm trả tính đến ngày 18/9/2020 là 54.931.500đ *(năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm đồng)*.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà Vương Thị Kim Ch về việc xử lý tài sản bảo đảm.

Tuyên bố: Giao dịch bảo đảm thế chấp tài sản giữa bà Vương Thị Kim Ch với ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng tại Hợp đồng vay có tài sản bảo đảm ngày 29/02/2020 vô hiệu. Bà Vương Thị Kim Ch có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số: BK 530294 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/02/2013.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Trương Duy Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Ng phải chịu 43.648.000 đồng *(bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Vương Thị Kim Ch phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.200.000đ *(hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0001862 ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; như vậy, bà Ch được hoàn trả số tiền chênh lệch 21.900.000đ *(hai mươi mốt triệu chín trăm nghìn đồng)*.

4. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18/9/2020). Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. *Về lãi suất chậm thi hành án*: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Trường hợp bản án này 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 thoả 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:
- VKSND quận Thanh Khê;
- CCTHADS quận Thanh Khê;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Tuấn