TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BL
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 04/2018/DSST
Ngày 17 - 4 - 2018
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng vay T sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BL, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Kim Phượng
2. Ông Nguyễn Thanh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã BL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã BL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2017/TLST – DS, ngày 06/11/2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay T sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2018/QĐST - DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2018/QĐST - DS ngày 23/3/2018, về việc "Tranh chấp Hợp đồng vay T sản" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh Ch, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 2, ấp PhL, xã A Ph, huyện HQ, tỉnh Bình Phước
Bị đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1954 (có mặt)
Bà Phan Thị Tuyết M, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp T X, xã ThPh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa, cùng các T liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh Ch trình bày: Ngày 19/4/2017 ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M có vay của bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), các bên có lập hợp đồng thế chấp diện tích 1030 m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280945, do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 22/10/2015 cho ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M, thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T X, xã ThPh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, thời hạn vay là 4

năm, tiền lãi thỏa thuận theo hợp đồng là 1% tức là 4.000.000 đồng/01 tháng, cam kết nếu trong thời hạn hai tháng liên tiếp bên vay (bên thế chấp) không trả lãi thì bên (nhận thế chấp) cho vay có quyền chuyển nhượng T sản thế chấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T, bà M đã mất khả năng thanh toán tiền lãi, tính từ ngày 19/4/2017 đến ngày 02/11/2017 thì bà M và ông T mới trả được 6.000.000 đồng tiền lãi và số còn lại không trả cho bà Ch. Bà Ch đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà M trả nợ nhưng không trả nay bà Ch yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ch 400.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi tính theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký đến ngày xét xử sơ thẩm. Trường hợp ông T và bà M không trả tiền thì bà Ch yêu cầu xử lý T sản buộc ông T bà M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch như thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M trình bày: Bà M và ông T xác định ngày 19/4/2017 ông T và bà M có ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay của bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), thời gian vay là 4 năm, trả lãi hàng tháng các bên có thỏa thuận tiền lãi theo hợp đồng là 4.000.000 đồng/1 tháng, tương ứng 1%/ tháng, trong hợp đồng có ghi thời hạn hai tháng liên tiếp nếu không trả lãi thì phải sang tên quyền sử dụng đất (T sản thế chấp) cho bà Ch. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T và bà M mới trả được 6.000.000 đồng tiền lãi số còn lại chưa trả. Nay bà Ch yêu cầu ông T và bà M trả nợ thì ông T và bà M đồng ý trả nợ nhưng xin có thời gian để kiếm tiền trả nợ, hiện tại do hoàn cảnh gia đình khó khăn xin cho trả nợ dần và yêu cầu xem xét tiền lãi, đề nghị tính theo lãi Ngân hàng Nhà nước. Ông T và bà M không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ch.

Đối với việc bà Ch yêu cầu ông T và bà M trong trường hợp không trả tiền cho bà Ch thì phải sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ch như thỏa thuận trong hợp đồng. Hợp đồng các bên lập ngày 19/4/2017 là hợp đồng vay T sản, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm T sản bảo đảm cho khoản vay, trong hợp đồng không đề cập đến T sản gắn với đất, đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía bị đơn không đồng ý chuyển nhượng T sản cho nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa bà Ch xin rút phần yêu cầu ông T bà M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch nên không đặt ra.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Ch buộc ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 400.000.000 đồng tiền nợ gốc và 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Theo đơn khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Ch yêu cầu ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ch 400.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng vay T sản" theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ông T và bà M là bị đơn trong vụ án có địa chỉ và nơi cư trú tại tổ 7, ấp T X, xã ThPh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, căn cứ 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 năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn bà Phan Thị Tuyết M vắng mặt tại phiên tòa nhưng Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bà M vắng mặt không có lý do chính đáng, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Phan Thị Tuyết M.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 19/4/2017 ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M vay bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 400.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay, các bên có ký hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng An Lộc có trụ sở văn phòng tại phường Hưng Chiến, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, thời hạn thế chấp là 4 năm, các bên có thỏa thuận tiền lãi theo hợp đồng là 4.000.000 đồng/01 tháng, tương ứng 1%/tháng, cam kết nếu không trả lãi trong thời hạn hai tháng liên tiếp thì bên nhận thế chấp có quyền sang nhượng T sản thế chấp. Ông T và bà M đã trả cho bà Ch được 6.000.000 đồng tiền lãi số còn lại chưa trả. Nay bà Ch yêu cầu Tòa án buộc bà M và ông T có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho bà Ch.

Bị đơn ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M xác định ngày 19/4/2017 ông T và bà M có ký hợp đồng vay của bà Ch số tiền 400.000.000 đồng, thế chấp diện tích 1030 m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280945, do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 22/10/2015 đứng tên hộ ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M, thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T X, xã ThPh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, thời hạn vay là 4 năm, các bên có thỏa thuận tiền lãi theo hợp đồng là 4.000.000 đồng/1 tháng, ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận nếu không trả lãi trong hai tháng liên tiếp thì bên bà Ch có quyền sang tên quyền sử dụng đất nói trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T và bà M khó khăn nên không trả lãi đúng hạn cho bà Ch mới trả được 6.000.000 đồng tiền lãi số còn lại chưa trả. Nay bà Ch yêu cầu ông T, bà M trả nợ thì ông T, bà M đồng ý trả nợ nhưng xin được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng trả nợ trong thời gian 4 năm hoặc trả nợ dần ba tháng trả 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước.

Xét yêu cầu của bà Ch về việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Hợp đồng thế chấp được lập ngày 19/4/2017 giữa ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M với bà Hồ Thị Thanh Ch. Trong đó ông T và bà M vay của bà Ch số tiền 400.000.000 đồng,

có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phòng công chứng An Lộc, trong hợp đồng thỏa thuận thời hạn vay là 4 năm, lãi suất theo hợp đồng là 4.000.000 đồng /1 tháng, tương ứng 1%/ tháng, tại Điều 6 của hợp đồng ghi nội dung "Nếu bên A là bên thế chấp không thanh toán tiền lãi liên tiếp trong vòng hai tháng thì bên B là bên nhận thế chấp có quyền sang tên quyền sử dụng đất cho bên B". Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 19/4/2017 đến ngày 02/11/2017 (ngày bà Ch làm đơn khởi kiện) thì ông T và bà M mới trả cho bà Ch được 6.000.000 đồng tiền lãi số còn lại chưa trả. Việc đến hạn trả lãi mà ông T và bà M không trả cho bà Ch như vậy bà M và ông T đã vi phạm theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng mà các bên đã ký ngày 19/4/2017, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại khoản 6 Điều 320, các Điều 317, Điều 299 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nay bà Ch yêu cầu ông T và bà M trả tiền nợ gốc và lãi là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông T và bà M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ch số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất tính từ ngày 19 tháng 4 năm 2017 đến ngày 17 tháng 4 năm 2018 là 11 tháng 29 ngày x 4.000.000 đồng/tháng = 48.400.000 đồng – 6.000.000 đồng bà M và ông T đã trả cho bà Ch = 42.400.000 đồng. Tại phiên tòa bà Ch yêu cầu ông T và bà M trả số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền lãi, số còn lại không yêu cầu, yêu cầu của bà Ch là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Như vậy ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ch số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc và 40.000.000 đồng tiền lãi.

Xét yêu cầu của ông T và bà M cho rằng có ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch và có cam kết trả nợ theo hợp đồng nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn xin cho được tiếp tục trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc như trong hợp đồng hoặc xin cho trả nợ dần ba tháng trả 50.000.000 đồng và yêu cầu được trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước nhưng phía bà Ch không đồng ý. Như vậy việc phía bị đơn đề nghị cho được trả nợ dần là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Về án phí: Căn cứ theo Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 12, Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; thì do yêu cầu của bà Hồ Thị Thanh Ch được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Án phí là 21.600.000 đồng, ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M mỗi người chịu 1/2 số tiền, ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp, bà M phải nộp 10.080.000đ (mười triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 463, Điều 466, Điều 299 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 12 và Điều 23 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Ch.

2. Buộc ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền nợ gốc và 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bà Phan Thị Tuyết M và ông Dương Văn T còn phải trả lãi cho bà Hồ Thị Thanh Ch đối với số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Bà Hồ Thị Thanh Ch có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280945, do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 22/10/2015 cho hộ ông Dương Văn T và bà Phan Thị Tuyết M, thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T X, xã ThPh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Trường hợp phát mãi T sản thế chấp thì bà Hồ Thị Thanh Ch được ưu tiên thanh toán.

3. Án phí: Bà Phan Thị Tuyết M phải nộp 10.080.000đ (mười triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hồ Thị Thanh Ch số tiền 10.400.000đ (mười triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003914 ngày 02/11/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã BL.

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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ này bản án được tống đạt hợp lệ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã BL;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã BL;
- Lưu hồ sơ.

Lê Đình Tùng

Các thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Kim Phượng Nguyễn Thanh Minh Lê Đình Tùng

Ngoài ra bà Ch còn yêu cầu Tòa án xem xét trường hợp ông T bà M không trả tiền thì bà Ch xử lý T sản buộc ông T bà M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch như thỏa thuận trong hợp đồng tuy nhiên do khi ký hợp đồng các bên không xác định giá trị T sản cầm cố mà chỉ cầm cố quyền sử dụng đất, còn T sản gắn với đất các bên không đề cập trong hợp đồng. Đây là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía bị đơn không đồng ý chuyển nhượng T sản cho nguyên đơn. Tại phiên tòa bà Ch xin rút phần yêu cầu ông T và bà M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch nên yêu cầu này không đặt ra. *Thời gian tính lãi tiếp theo tiếp tính từ ngày 18/4//2018*.