TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2024/DS-ST
Ngày: 03/5/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Ba.

2. Ông Mai Trần Phúc.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 590/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2024 và quyết định hoãn phiên toà số 20/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: chị Trần Thị B, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: anh Trần Hoàng N, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* anh Đỗ Quốc K, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - chị Trần Thị B và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Chị B và anh Đỗ Quốc K có mối quan hệ quen biết nên ngày 28/3/2023 anh K có vay chị B số tiền gốc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trong thời hạn từ ngày 28/3/2023 đến ngày 27/6/2023. Hai bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Duy L, nội dung chị B cho anh K vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh; anh K thế chấp cho chị B quyền sử dụng phần đất có diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên ngày 09/12/2021. Lãi suất do hai bên thỏa thuận là 4/%/tháng/số tiền vay.

Từ ngày vay đến nay anh K chỉ mới trả cho chị B được 01 tháng tiền lãi với số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng vào ngày 05/5/2023 thông qua việc chị Hồ Thị Ngọc H chuyển khoản qua số tài khoản 100873106316 của chị B mở tại Ngân hàng V chi nhánh C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Nay chị B khởi kiện yêu cầu anh K có nghĩa vụ trả cho chị B số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật là 20/%/năm/số tiền vay gốc 100.000.000 đồng tính từ ngày vay 28/3/2023 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Tạm tính đến ngày 13/3/2023 là 19.030.000 đồng. Đồng ý khấu trừ số tiền lãi 4.000.000 đồng chị B đã nhận của anh K.

Anh N đại diện cho chị B thống nhất với toàn bộ lời khai, lời trình bày của chị B trong đơn khởi kiện, anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của chị B yêu cầu anh K có nghĩa vụ trả cho chị B số tiền vay gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tiền lãi tính tạm đến ngày 13/3/2024 là 19.030.000 đồng; chị B đồng ý khấu trừ số tiền lãi 4.000.000 đồng mà chị B đã nhận cho anh K. Tổng cộng chị B yêu cầu anh K trả số tiền 115.030.000 (một trăm mười lăm triệu không trăm ba mươi nghìn) đồng.

Chị B không đồng ý cho anh K trả dần tiền vay gốc làm 3 đợt, mỗi đợt 30.000.000 đồng theo lời trình bày của anh K.

Sau khi chị B và anh K ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên vào ngày 09/12/2021, tại Văn phòng C1 mục đích để vay số tiền 100.000.000 đồng, cho đến nay thì chị B và anh K không đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, chi nhánh thành phố T để đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Nay chị B yêu cầu Toà án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa chị B và anh K, đề ngày 28/3/2023 tại Văn phòng C1. Đối với phần đất đối diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên theo quy định của pháp luật. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của anh K.

Ngoài khoản vay này anh K không vay của chị B khoản tiền nào khác.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn – anh Đỗ Quốc K trình bày*:

Anh K xác định, anh có vay của chị Trần Thị B số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào ngày 28/3/2023, thời hạn vay theo hợp đồng chị B cho anh vay tiền thời hạn là 3 tháng kể từ ngày 28/3/2023 đến 27/6/2023. Sau khi thỏa thuận anh và chị B có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 28/3/2023, nội dung anh có vay của chị B số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; anh thế chấp cho chị B giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, số vào sổ cấp giấy CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 4%/tháng/số tiền vay, việc thỏa thuận này hai bên thỏa thuận với nhau bằng lời nói và nhắn tin qua zalo, không ghi nhận mức lãi suất vào hợp đồng thế chấp. Ngay trong ngày ký hợp đồng thế chấp chị B tự trừ số tiền lãi của tháng 4 vào số tiền gốc anh đã vay là 4.000.000 (bốn triệu) đồng; chị B chỉ giao cho anh số tiền vay gốc là 96.000.000 (chín mươi sáu triệu) đồng. Anh và chị B không lập văn bản giấy tờ gì về việc anh đã trả cho chị B số tiền lãi 4.000.000 đồng vào ngày 28/3/2023 và khấu trừ vào số tiền vay gốc để trừ tiền lãi. Vào thời điểm anh trả tiền lãi tháng 4 cho chị B 4.000.000 đồng có mặt chị Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1994 (là trợ lý của anh); hiện nay anh chưa cung cấp được địa chỉ của chị H. Anh sẽ cung cấp lời khai và địa chỉ của chị H cho Toà án sau. Sau đó đến ngày 05/5/2023 anh tiếp tục nhờ bạn của anh là chị Hồ Thị Ngọc H chuyển cho chị B số tiền lãi của tháng 6 là 4.000.000 (bốn triệu) đồng, chuyển qua tài khoản của chị B, anh đã cung cấp sao kê tài khoản của chị H. Tổng cộng cộng số tiền lãi anh đã trả cho chị B là 8.000.000 (tám triệu) đồng. Ngoài ra anh chưa trả thêm cho chị B được khoản tiền vay gốc, lãi nào khác.

Anh đồng ý trả cho chị B số tiền vay gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, anh yêu cầu được trả dần tiền vay gốc làm 3 đợt mỗi đợt cách nhau 2 tháng, mỗi đợt trả 30.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ; đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày vay 28/3/2023 đến ngày chị B nộp đơn khởi kiện tại Toà án. Tính từ ngày chị

B nộp đơn khởi kiện đến nay thì anh không đồng ý trả lãi. Anh yêu cầu khấu trừ số tiền lãi 8.000.000 đồng anh đã trả cho chị B.

Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng thế chấp đề ngày 28/3/2023, tại Văn phòng C1 đối với quyền sử dụng phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên vào ngày 09/12/2021. Yêu cầu chị B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh.

Về án phí và chi phí tố tụng yêu cầu Toà án xem xét theo quy định của pháp luật.

Ngoài khoản vay này anh không vay mượn của chị B khoản tiền nào khác.

Anh không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh K phải trả cho chị B số tiền 117.944.445 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng tiền vay gốc và 17.944.445 đồng tiền lãi).

Yêu cầu Toà án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa chị B và anh K, đề ngày 28/3/2023 tại Văn phòng C1. Đối với phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh K.

Bị đơn anh Đỗ Quốc K vắng mặt tại phiên toà nên không có lời khai, lời trình bày:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Anh K vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do chính đáng là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 117, 124, 131, 298, 319, 407, 463, 466, 468, 470, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 158 Bộ luật tố

tụng dân sự; Điều 5, Điều 6, Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị B đối với anh Đỗ Quốc K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc anh K có nghĩa vụ trả cho chị B số tiền nợ gốc 96.000.000 đồng có cấn trừ tiền lãi vượt quá và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm, kể từ ngày 29/3/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm có cấn trừ tiền lãi đã đóng theo quy định.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị B đối với anh Đỗ Quốc K về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 giữa các bên.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 giữa chị B với anh K được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 2025, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Chị B có trách nhiệm trả lại anh K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử sụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh K đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp*:* chị Trần Thị B nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đỗ Quốc K, cư trú tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh trả cho chị số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 28/3/2023 cho đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm và xử lý hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền của anh K; đây là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất", theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án cho bị đơn anh Đỗ Quốc K nhưng anh K vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do

chính đáng; căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh K.

[3] Về nội dụng:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay gốc:

Chị Trần Thị B yêu cầu bị đơn là anh Đỗ Quốc K trả cho chị số tiền vay 100.000.000 thấy rằng:

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 28/3/2023 tại Văn phòng C1. Nội dung tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng thể hiện "Bên B cho bên A vay số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn thế chấp là 3 tháng kể từ ngày 28/3/2023 đến hết ngày 27/6/2023)". Mục đích vay tiền để kinh doanh và tại khoản 4 Điều 1 của hợp đồng quy định "Việc giao nhận tiền do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật". Việc nguyên đơn cho rằng có giao cho bị đơn vay số tiền gốc 100.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền. Bị đơn thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn nhưng số tiền mà bị đơn nhận là 96.000.000 đồng tiền vay gốc. Như vậy không có căn cứ về việc giao tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, căn cứ lời thừa nhận của bị đơn thì có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về số tiền vay gốc là 96.000.000 đồng.

[3.2] Xét về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn thấy rằng:

Hai bên thoả thuận lãi suất là 4%/tháng/số tiền vay/tháng tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất là 20%/năm/số tiền vay là phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Số tiền lãi suất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên số tiền vay gốc 100.000.000 đồng với mức lãi suất 20% năm tương đương là 1.666.667 đồng/tháng.

Như vậy tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là:

1.666.667 đồng x 13 tháng 05 ngày = 21.944.445 đồng.

Khấu trừ số tiền lãi bị đơn đã trả 4.000.000 đồng, còn lại 17.944.445 đồng.

Do đó tổng cộng gốc lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là:

100.000.000 đồng + 17.944.445 đồng = 117.944.445 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy lãi suất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn trong 01 tháng đối với số tiền vay gốc là 96.000.000 với mức lãi suất 20%/năm tương đương 1.600.000 đồng/tháng. Tiền lãi tháng 5 nguyên đơn đã trả cho bị đơn là 4.000.000 đồng, vượt quá lãi suất 20%/năm theo pháp luật quy định và số tiền vượt quá là 2.400.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào tiền gốc cho bị đơn đã vay. Như vậy số tiền gốc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính từ tháng 5/2023 là:

96.000.000 - 2.400.000 = 93.600.000 đồng.

Như vậy tính từ tháng 5/2023 số tiền lãi 01 tháng bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.560.000 đồng.

Số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn gồm:

Tiền lãi từ ngày 28/3/2023 đến 28/4/2023 là 1.600.000 đồng. Tiền lãi từ ngày 28/4/2023 đến 28/5/2023 là 1.600.000 đồng đã khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng anh K đã trả.

Tiền lãi tính từ ngày 28/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 11 tháng 05 ngày là: 1.560.000 x 11 tháng 05 ngày = 17.420.000 đồng.

Tổng cộng gốc lãi bị đơn phải trả cho chị B là: 93.600.000 + 1.600.000 + 17.420.000 = 112.620.000 đồng.

[3.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 để đảm bảo cho khoản vay của anh K thấy rằng:

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 28/3/2023, hai bên đều khai tự nguyện ký kết hợp đồng mục đích đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng hai bên không đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T, chi nhánh thành phố T. Như vậy hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và xử lý tài sản thế chấp là phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên vào ngày 09/12/2021, theo quy định của pháp luật, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh K là không có căn cứ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 giữa chị B với anh K được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 2025, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Chị B có trách nhiệm trả lại anh K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử sụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh K đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất diện tích 99m2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Số tiền anh K vay của chị B có thời hạn 03 tháng từ ngày 28/03/2023 cho đến ngày 27/6/2023, đến hạn anh K không trả gốc lãi. Chị B nộp đơn khởi kiện từ ngày 17/7/2023 đến nay nhưng anh K không trả thêm được khoản tiền gốc lãi nào. Như vậy anh K trình bày yêu cầu được trả dần số tiền gốc lãi làm 03 đợt mỗi đợt 30.000.000

đồng và không đồng ý trả lãi từ ngày chị B nộp đơn khởi kiện đến nay là không có căn cứ.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị B về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Không chấp nhận yêu cầu của chị B về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 giữa các bên.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 147, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của chị B được chấp nhận một phần nên anh K phải chịu án phí trên yêu cầu chị B được chấp nhận; chị B phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị B đã nộp. Hoàn trả cho chị B số tiền tạm ứng án phí còn lại.

Chị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ghi nhận chị B đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 117, 129, 131, 298, 319, 407, 463, 466, 468, 470, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 158; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 5, Điều 6, Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 3, Điều 4 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị B về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc anh Đỗ Quốc K có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị B số tiền 112.620.000 (một trăm mười hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn) đồng (trong đó có 93.600.000 đồng tiền vay gốc và 19.020.000 đồng tiền lãi).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị B về việc yêu cầu anh K trả số tiền 5.324.445 (năm triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi lăm) đồng (trong đó có 4.000.000 đồng tiền vay gốc và 1.324.445 đồng tiền lãi)

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị B đối với anh Đỗ Quốc K về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 giữa các bên.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2025, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2023, tại Văn phòng C1 đối với quyền sử dụng phần đất diện tích 99 m^2, thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ 26; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên vào ngày 09/12/2021 vô hiệu.

Chị Trần Thị B có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Quốc K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD217087, vào sổ cấp giấy số CS08596 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Đỗ Quốc K đứng tên ngày 09/12/2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Quốc K phải chịu 5.631.000 (năm triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn) đồng.

Chị Trần Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với số tiền 5.324.445 (năm triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi lăm) đồng không được Toà án chấp nhận và chị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng chị B đã nộp theo Biên lai thu số 0008962 ngày 13/3/2024 và số tiền 2.592.500 (hai triệu năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0018924 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (do Trần Hoàng N nộp thay). Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị B số tiền 2.292.500 (hai triệu chín trăm hai mươi chín nghìn năm trăm) đồng sau khi đã khấu trừ.

3.2. Về chi phí tố tụng: chị Trần Thị B phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận chị B đã nộp xong.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sựngười 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, 7a 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.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&TĐKT tòa án tỉnh TN;
- Lưu trữ tại TANDH Châu Thành;
- Lưu hồ sơ;

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Ngân