

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 233/2021/DSPT

Ngày 30-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi KBuôn.

Ông Nguyễn Duy Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông
Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2021/TLPT- DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2021/DSST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2021/QĐPT ngày 16/12/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị T – Sinh năm 1966; Có mặt.

Địa chỉ: ĐTH, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

2. *Bị đơn:* Bà Cao Thúy D – Sinh năm 1969; Có mặt.

Địa chỉ: đường B, thôn X, xã Y, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Hoàng Duy K – Sinh năm 1967; (đã chết);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Duy K:

3.1. Chị Hoàng Cao Hải Y1;

3.2. Chị Hoàng Yến P;

3.3. Chị Hoàng Phương T1;

Cùng địa chỉ: đường B, thôn X, xã Y, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt.

3.4. Ông Hoàng Xuân D1, bà Đoàn Thị K1; Điều vắng mặt.

Địa chỉ: đường B, thôn X, xã Y, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

4. *Người kháng nghị*: Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Nguyên đơn – Bà Mai Thị T trình bày:***

Trong quá trình làm ăn buôn bán, bà Mai Thị T có cho bà Cao Thúy D và ông Hoàng Duy K vay số tiền là 540.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 6 tháng từ ngày 27/12/2018 đến ngày 27/6/2019, lãi suất thỏa thuận là 15%/năm. Khi vay bà D, ông K đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2018/HĐTC ngày 27/12/2018 công chứng số 1118 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD; Tài sản thế chấp: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 50, diện tích 791,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895441 cấp ngày 19/12/2014 (thay đổi biến động ngày 10/4/2015) để đảm bảo khoản vay cho bà T.

Sau thời hạn 6 tháng thì bà T đã nhiều lần đòi tiền nhưng bà D, ông K không trả tiền như thỏa thuận. Hiện nay ông K đã chết nên các bên chưa xử lý tài sản được và bà T buộc phải khởi kiện vụ án.

Để tạo điều kiện cho bị đơn, bà T đồng ý giảm lãi suất từ 15%/năm xuống còn 12%/năm, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thúy D trả lại cho bà T toàn bộ tiền gốc là 540.000.000 đồng và lãi suất xuống 12%/năm từ ngày vay đến khi thanh toán hết nợ.

Về hợp đồng thế chấp, đề nghị Tòa án tuyên: Trường hợp bà D không tự trả được toàn bộ khoản nợ trên thì đề nghị Tòa án buộc bà Cao Thúy D và những người thừa kế theo pháp luật của ông K là: Ông Hoàng Xuân D1, bà Đoàn Thị K1, chị Hoàng Cao Hải Y1, chị Hoàng Yến P và chị Hoàng Phương T1 phải liên đới tự xử lý hoặc bà T có quyền đề nghị thi hành án bán phát mại tài sản thế chấp nói trên để trả toàn bộ tiền gốc là 540.000.000 đồng và lãi suất 12%/năm cho bà T.

**** Bị đơn - Bà Cao Thúy D trình bày:***

Bà Cao Thúy D thừa nhận vào ngày 27/12/2018, bà D có viết và ký giấy mượn tiền để vay của bà Mai Thị T số tiền là 540.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 6 tháng từ ngày 27/12/2018 đến ngày 27/6/2019, lãi suất thỏa thuận là 15%/năm. Khi vay vợ chồng bà D, ông K đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2018/HĐTC ngày 27/12/2018 được công chứng số 1118 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD; Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 50, diện tích 791,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895441 cấp ngày 19/12/2014 để đảm bảo khoản vay của bà T. Sau thời hạn 6 tháng thì bà D chưa trả tiền gốc như thỏa thuận vì hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn, chồng bà D đã mất.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà D trả lại toàn bộ tiền gốc là 540.000.000 đồng và lãi suất 15%/năm thì bà D đồng ý trả số tiền gốc trên cho bà T và xin bà T miễn giảm số lãi suất vì gia đình khó khăn.

Trường hợp bà D không trả được số nợ nói trên thì bà D và những người thừa kế theo pháp luật của ông K là: Hoàng Cao Hải Y1, Hoàng Yến P và Hoàng Phương T1 đồng ý liên đới tự xử lý tài sản thế chấp để trả toàn bộ số nợ nói trên.

*** Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Ông Hoàng Duy K (đã chết):**

Chị Hoàng Yến P và chị Hoàng Phương T1 trình bày:

Việc vay tiền giữa bà Mai Thị T và bố mẹ chúng tôi (ông Hoàng Duy K, bà Cao Thị D) thì chúng tôi không tham gia nên không biết và không có ý kiến gì.

Đối với việc ông Hoàng Duy K, bà Cao Thúy D thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 50, diện tích 791,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895441 cho bà Mai Thị T thì chúng tôi đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Trường hợp mẹ chúng tôi (bà D) không trả được số nợ nói trên thì chúng tôi là Hoàng Yến P và Hoàng Phương T1 đồng ý liên đới tự xử lý tài sản thế chấp nói trên để trả cho bà T toàn bộ số tiền gốc là 540.000.000 đồng và lãi suất 15%/năm.

Ông Hoàng Xuân D1 và bà Đoàn Thị K1: Có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Hoàng Cao Hải Y1: Không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2021/DSST ngày 16 tháng 9 năm 2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 54/2021/QĐ-SCBSBA ngày 08/10/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 292, 298, 318 và các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điểm a, khoản 1, Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn - Bà Mai Thị T;

Buộc bà Cao Thúy D trả cho bà Mai Thị T số tiền: 718.920.000 đồng, trong đó: Nợ gốc: 540.000.000 đồng; Nợ lãi: 178.920.000 đồng (tính đến ngày 16/9/2021) và lãi phát sinh tính từ ngày 17/9/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc theo mức lãi suất 12%/năm.

Trường hợp sau khi bà Cao Thúy D thanh toán hết các khoản nợ nói trên thì

bà Mai Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thúy D bản gốc GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895441, do UBND TP. B cấp ngày 19/12/2014 cho ông Hoàng Duy K và bà Cao Thúy D (đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 50, tại xã Y, TP. B, diện tích 791,8m²).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn - Bà Mai Thị T, về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2018/HĐTC ngày 27/12/2018) để thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi nói trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong các đương sự không kháng cáo.

Ngày 15/10/2021, Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đại diện VKS giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Chấp nhận kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk – Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk là hợp lệ nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk nhận định: Ngày 27/12/2018 bà T cho bà D vay 540.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 27/12/2018 đến ngày

27/6/2019, lãi suất 15%/năm, chỉ có một mình bà D ký tên trong giấy vay tiền. Tuy nhiên, cùng ngày bà D và chồng là ông K đã ký Hợp đồng thế chấp số 17/2018/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay trên. Do vậy cần xác định đây là nghĩa vụ chung của ông K và bà D, cấp sơ thẩm xem xét chưa toàn diện, triệt để yêu cầu của nguyên đơn, vi phạm Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét thấy:

Đối với giấy vay tiền ngày 27/12/2018(Bút lục số 38) chỉ có một mình bà D ký tên với tư cách là người mượn tiền, việc ông K và bà D cùng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2018/HĐTC ngày 27/12/2018, thì các bên chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp nói trên chỉ phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Mặt khác, trong giấy vay tiền không thể hiện mục đích vay tiền làm gì, hiện nay ông K đã chết nên cũng không xác định được khoản vay trên vay với mục đích gì và ông K có cùng sử dụng số tiền vay này hay không? Bà D thì chấp nhận trả số tiền vay và lãi cho bà T theo bản án sơ thẩm, quyền lợi của bà T vẫn đảm bảo. Vì vậy không có căn cứ để cho rằng đây là khoản nợ chung của ông K, bà D như Quyết định kháng nghị đã nhận định.

[2.2]. Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk nhận định: Bản án sơ thẩm không đề cập xem xét và giải quyết buộc những người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại theo Điều 615 Bộ luật dân sự gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy: Như đã phân tích tại mục [2.1] thì khoản vay ngày 27/12/2018 không có đủ cơ sở xác định là nợ chung của ông K bà D, bà D là người ký giấy vay tiền, bà D đồng ý trả nợ cho bà T, bà T cũng đang giữ giấy CNQSD đất của gia đình bà D, tại phiên tòa bà T và bà D cũng đồng ý chỉ thanh toán số tiền vay trong phạm vi tài sản là diện tích đất mà bà T đang giữ giấy CNQSD đất của gia đình bà D nên không có căn cứ buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông K phải thực hiện nghĩa vụ do ông K để lại.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận mà giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2021 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị T;

Buộc bà Cao Thúy D phải trả cho bà Mai Thị T số tiền: 718.920.000 đồng (*bảy trăm mười tám triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 540.000.000 đồng; Nợ lãi: 178.920.000 đồng (tính đến ngày 16/9/2021) và lãi phát sinh tính từ ngày 17/9/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc theo mức lãi suất 12%/năm.

Sau khi bà Cao Thúy D thanh toán hết các khoản nợ nói trên thì bà Mai Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thúy D bản gốc GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895441, do UBND TP. B cấp ngày 19/12/2014 cho hộ ông Hoàng Duy K và bà Cao Thúy D (đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 50, tại xã Y, TP. B, diện tích 791,8m²).

[2.2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị T, về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2018/HĐTC ngày 27/12/2018) để thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi nói trên.

[3]. Về án phí :

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.800.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0013612 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Mai Thị T được nhận lại số tiền 12.500.000 đồng (*mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*);

- Bà Cao Thúy D phải chịu 32.756.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Văn Công Dân

