

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 18-6-2024

“V/v tranh chấp Hợp
đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thực

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tạo

2. Ông Phạm Thanh Đông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLST-TCDS ngày 01/11/2023 về “tranh chấp Hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-DS, ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh T; địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Chị Trần Thị H; địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/10/2023, bản tự khai, biên bản phiên họp và hoà giải, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Ngày 21/3/2019, bà và chị Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng vay tiền, chị H vay bà với số tiền vay là 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 năm, lãi suất vay 1,3%/tháng, mục đích vay: kinh doanh, Hợp đồng đã được công chứng tại Văn

phòng công chứng Nhất Tín, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình. Đến ngày 23/3/2019, chị H có vay thêm bà số tiền là 20.000.000 đồng. Lúc vay tiền, chị H có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của chị H cho bà.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ đó đến nay, chị H chưa thanh toán cho bà một khoản tiền nào. Bà có nhắc nhở trả nợ nhưng vẫn chưa nhận được khoản tiền nào từ chị H. Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Trần Thị H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi cho bà tổng số tiền 489.500.000 đồng, trong đó: nợ gốc: 270.000.000 đồng, nợ lãi: 219.500.000 đồng trong thời gian sớm nhất. Nếu chị H không có tiền thanh toán cho bà thì bà yêu cầu chị H chuyển nhượng tài sản đã thế chấp cho bà. Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án, giải quyết buộc chị H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết khoản nợ.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải, bị đơn chị Trần Thị H trình bày: Chị Trần Thị H thống nhất thừa nhận vào ngày 21/3/2019, chị có vay của bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền là 250.000.000 đồng, Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nhất Tín. Sau đó, ngày 23/3/2019 chị có vay thêm 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 270.000.000 đồng tiền gốc. Về khoản tiền lãi mà bà T yêu cầu thì chị cũng đồng ý với khoản tiền lãi đó. Hiện tại, do làm ăn khó khăn nên chị không có khả năng trả hết một lần khoản tiền nợ nên có nguyện vọng trả trước cho bà T số tiền là 39.500.000 đồng, số tiền còn lại chị sẽ trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, vào ngày mùng 10 hằng tháng cho đến khi trả hết tiền nợ.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hai bên đương sự để hòa giải nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn, cũng như nghĩa vụ, trách nhiệm pháp lý phải thực hiện của phía bị đơn song hai bên đương sự vẫn không thống nhất tìm ra được phương án thanh toán số tiền nợ.

** Đại diện VKSND huyện Quảng Trạch phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã tuân theo pháp luật tố tụng. Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 299, 317, 318, 401, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” đối với bị đơn chị Trần Thị H. Buộc chị Trần Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền nợ gốc là 270.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 220.662.000 đồng. Tổng cộng là 490.662.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T giao trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 970669, số vào sổ cấp GCN: CH02294 cho chị Trần Thị H. Buộc chị Trần Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào ngân sách nhà nước. Bà Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và chị Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng vay tài sản, do chị H vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên bà T khởi kiện tại Tòa án đòi số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng ký kết. Vì vậy, xác định đây là tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Trần Thị H có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt chị Trần Thị H.

[2] Về nội dung tranh chấp, yêu cầu của đương sự:

[2.1] Theo yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định: Giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và chị Trần Thị H đã xác lập, giao kết Hợp đồng vay tài sản có thời hạn và có lãi. Hợp đồng ký kết giữa hai bên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, chị Trần Thị H chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 21/3/2019, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và chị Trần Thị H có thỏa thuận bằng Hợp đồng vay tiền, theo đó bà T cho chị H vay số tiền là 250.000.000 đồng, lãi suất 1,3%/tháng, thời hạn vay là 03 năm, sau đó, ngày 23/3/2019 chị H có vay thêm của bà T số tiền là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là

270.000.000 đồng. Như vậy, việc ký kết, xác lập hợp đồng vay mượn tiền giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và chị Trần Thị H là hoàn toàn có thực, đúng thực tế, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, số tiền vay, lãi suất phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình sau khi vay chị H chưa trả cho bà T một khoản tiền nào, điều này cũng được chị H thừa nhận nên việc bà T khởi kiện yêu cầu chị H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ vay bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi cho mình là hoàn toàn có cơ sở.

[2.3] Đối với ý kiến, yêu cầu của chị Trần Thị H: Chị H thống nhất thừa nhận về khoản tiền vay, khoản tiền lãi phát sinh như phía nguyên đơn yêu cầu. Tuy nhiên, hiện tại do làm ăn khó khăn nên chị không có khả năng trả hết một lần khoản tiền nợ nên có nguyện vọng trả trước cho bà T số tiền là 39.500.000 đồng, số tiền còn lại chị sẽ trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, vào ngày mùng 10 hằng tháng cho đến khi trả hết tiền nợ. Chị H mặc dù đưa ra ý kiến, trình bày quan điểm, đề nghị xem xét yêu cầu tuy nhiên đã không thực hiện, không có phương án, biện pháp thanh toán khoản nợ cho bà T, đồng thời ý kiến, đề nghị này của chị H cũng không được phía nguyên đơn bà T đồng ý. Do vậy, yêu cầu, đề nghị của chị Trần Thị H là không có căn cứ, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về thời gian vay và số tiền trả nợ: Hai bên xác lập hợp đồng vay với số tiền vay là 270.000.000 đồng, lãi suất phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận. Bà T thống nhất xác định tính tiền lãi từ ngày 23/3/2019 trở đi. Thời gian tính từ khi vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/6/2024 là 62 tháng 26 ngày.

Như vậy, tổng số tiền lãi là: $270.000.000 \text{ đồng} \times 1,3\%/\text{tháng} \times 62 \text{ tháng} \times 26 \text{ ngày} = 220.662.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi là: $270.000.000 \text{ đồng} + 220.662.000 \text{ đồng} = 490.662.000 \text{ đồng}$.

[4] Đối với việc thế chấp Quyền sử dụng đất giữa chị H và bà T. Khi vay tiền tại giấy vay tiền chị H đã giao, thế chấp QSDĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 970669, số vào sổ cấp GCN: CH02294 tại thôn Dy Luân, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho bà T để bảo đảm khoản vay. Tuy nhiên, giữa các bên chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai thì hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chức hoặc chứng thực. Điều 54 của Luật Công chứng quy định: Việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng. Theo quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017, được thay thế và quy định tại Nghị định

99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về Đăng ký biện pháp bảo đảm thì giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất thuộc đối tượng phải được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, việc thế chấp giữa chị H và bà T chưa đáp ứng đủ điều kiện, do vậy, giao dịch trên là không có hiệu lực. Do vô hiệu nên bà T phải trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 970669, sổ vào sổ cấp GCN: CH02294 cho chị Trần Thị H.

[5] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T buộc bị đơn chị Trần Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ là hoàn toàn có căn cứ, được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 317, 318, 401, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai; Điều 54 Luật Công chứng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” đối với bị đơn chị Trần Thị H.

Buộc chị Trần Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền nợ là 490.662.000 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 270.000.000 đồng, tiền nợ lãi là 220.662.000 đồng.

“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 Bộ luật Dân sự”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T giao trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 970669, số vào sổ cấp GCN: CH02294 cho chị Trần Thị H.

3. Về án phí:

3.1. Buộc chị Trần Thị H phải chịu 23.626.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào ngân sách nhà nước.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.237.000 đồng theo biên lai thu số 0002364 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

“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, 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”.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; báo cho bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Quảng Trạch;
- Chi cục THADS h. Quảng Trạch;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thực