TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN K** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2019/DS-ST
Ngày 15-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Lẫy

Bà Bùi Thị Bình.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Vũ Thị Tâm – Thư ký Toà án nhân dân quận K, thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K, thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Đặng Gia Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân quận K, thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 20/6/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 760/2019/QĐST-DS ngày 23/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 868/2019/QĐST-DS ngày 15/10/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Ch; địa chỉ: Tổ Đ, phường V, quận K, TP. H; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H; cùng địa chỉ: Tổ Đ 4, phường V, quận K, thành phố H; đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ghi ngày 16/5/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị Ch trình bày:*

Ngày 10/11/2012 bà Lê Thị Ch và ông Bùi Đức Th có thỏa thuận bà Ch cho ông Th, bà H vay 274.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ 6 tháng đến 01 năm và thế chấp một phần diện tích của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Th, bà H; sau khi thỏa thuận bà Ch và ông Th có viết giấy vay tiền

với nội dung nêu trên nhưng chưa giao tiền; đến ngày 12/11/2012 bà Lê Thị Ch, ông Bùi Đức Th và vợ ông Th là bà Đặng Thị H đến phòng công chứng Đ làm hợp đồng vay tiền với nội dung bà Ch cho vợ chồng ông T, bà H vay số tiền 274.000.000 đồng, thời gian vay là 18 tháng, có thỏa thuận về trả lãi nhưng không có mức lãi cụ thể. Sau khi ký hợp đồng vay tiền bà C đã giao đủ số tiền 274.000.000 đồng cho ông Th, bà H tại phòng công chứng Đ. Bà Ch xác nhận Giấy vay tiền ngày 10/11/2012 và Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 là một nội dung; bà chỉ cho ông Th, bà H vay một khoản tiền là 274.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H đã thế chấp 50,91m^2 đất (có trích đo kèm theo) và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng là 20m^2 tại Tổ Đ, phường Văn Đẩu, quận K, thành phố H, Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Số 28 Hai Bà Tr, phường A, quận L, thành phố H chứng thực nhưng các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm. Sau khi ký hợp đồng thế chấp ông Th, bà H đã tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp cho bà Ch quản lý. Khi đến hạn thanh toán mặc dù bà Châm đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Th, bà H không thanh toán tiền gốc và lãi cho bà Ch như đã thỏa thuận. Ngày 03/6/2019 bà Ch khởi kiện yêu cầu ông Th, bà H phải trả các khoản tiền sau:

Tiền nợ gốc là 274.000.000 đồng;

Tiền lãi tính từ ngày 11/11/2012 đến 11/11/2013 là 274.000.000 x 3%/ x 12 tháng = 98.640.000 đồng;

Tổng nợ gốc và lãi tính đến ngày 12/11/2013 là 372.640.000 đồng; tiếp tục tính lãi từ ngày 12/11/2013 đến 16/5/2019 là 372.640.000 đồng x 1% x 66 tháng = 245.942.400 đồng.

Bà C yêu cầu ông Thắng bà Hằng phải thanh toán ngay số tiền gốc và lãi là 618.582.400 đồng và phải tiếp tục thanh toán lãi theo quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp ông Th, bà H không thanh toán được các khoản tiền nêu trên thì yêu cầu ông Th bà H phải giao tài sản đã thế chấp cho bà Ch để bà Ch bán thu hồi nợ, nếu không đủ để thu hồi nợ ông Th, bà H phải tiếp tục thanh toán cho khi trả hết nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch không đồng ý với phương án trả nợ của ông Th đưa ra. Bà Ch không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa bà Ch thay đổi yêu cầu về mức lãi suất tính lãi đối với khoản tiền vay; bà Ch yêu cầu ông Th và H phải thanh toán tiền lãi trên số tiền nợ gốc là 274.000.000 đồng, tính từ ngày 12/11/2012 đến 12/11/2019 là 7 năm x mức lãi suất là 13,5%/tháng tương ứng là 258.930.000 đồng.

Tổng số tiền gốc, lãi tính đến 12/11/2019 bà Ch yêu cầu ông Th, bà H thanh toán là 532.930.000 đồng.

Khi nào ông Th, bà H thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và lãi nêu trên thì bà Ch sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà H; trường hợp ông Th,

bà H không thanh toán được nợ, bà Châm yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để bà Ch thu hồi nợ.

** Quan điểm của bị đơn:*

Trong quá trình giải quyết ông Bùi Đức Th trình bày: Ông Bùi Đức Th công nhận bà Ch có cho ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H vay số tiền 274.000.000 đồng, lãi suất vay là 3%/ tháng, hai bên có viết giấy vay tiền ngày 10/11/2012 và lập Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 tuy nhiên hai văn bản này là một, cùng vay một khoản tiền là 274.00.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay bà Ch và ông th, bà H có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 tại Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Số 28 H, phường A, quận L, thành phố H, tài sản thế chấp là diện tích 50,91 m2 tại thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d) mang tên Bùi Đức Th và Đặng Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm. Đến hết thời hạn vay ông Th, bà H không trả được nợ. Tại Biên bản hòa giải ngày 05/9/2019 ông Th đề nghị xin được trả cả gốc là 274.000.000 đồng, còn đối với tiền lãi ông Th đề nghị trả 126.000.000 đồng, tổng số tiền cả gốc và lãi ông Th chấp nhận trả là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); phương thức thanh toán chia làm hai đợt: Đợt 1: Tháng 9 năm 2019 trả số tiền là 300.000.000 đồng và đề nghị bà Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đợt 2: Sau 06 tháng sẽ trả số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2019 ông Th chỉ chấp nhận trả tiền gốc là 274.000.000 đồng và không đồng ý với mức lãi suất là 3%/tháng, ông yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật và đề nghị bà Ch miễn lãi cho ông . Tại đơn đề nghị ngày 14/11/2019 ông Bùi Đức Th trình bày: Đối với khoản tiền vay 274.000.000 đồng của bà Ch, từ năm 2012 đến năm 2019 bà Ch không có đơn đôn đốc đòi nợ hoặc ý kiến gì khác; ông Th đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nội dung khởi kiện của bà Lê Thị Ch.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận K đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bà Đặng Thị H đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành lấy được lời khai của bà H, bà H cũng không có văn bản thể hiện quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Th, bà H đều vắng mặt tại phiên tòa.

** Tài liệu do Tòa án thu thập:*

Biên bản hòa giải ngày 13/6/2018 tại Trung tâm hòa giải đối thoại tại Tòa án nhân dân quận K, ông Bùi Đức Th thừa nhận ngày 12/11/2012 có vay của bà Ch số tiền là 274.000.000 đồng và đã thế chấp 50,91m^2 đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 do ủy ban nhân dân quận K cấp ngày 07/11/2012. Ông Th đồng ý trả 350.000.000 đồng tiền mặt cho bà Ch

Ngày 09/8/2019 Tòa án nhân dân quận K đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản ông Th,bà H thế chấp để bảo đảm cho khoản vay 274.000.000 đồng như sau: Diện tích 50,91 m^2 đất; thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d); tại Tổ Đ 4, phường V, quận K, thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 từ khi đưa vào thể chấp đến nay vẫn nguyên vẹn, không thay đổi, không cơi nới, không cho thuê, không tặng cho. Tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 tầng; từ khi đưa vào thế chấp đến nay phía trước nhà được cơi nơi xây thêm 20m^2 xây tường chịu lực, mái lợp tôn kẽm; phía sau nhà cơi nới xây thêm 18m^2 xây tường chịu lực, mái lợp tôn kẽm. Tài sản từ khi đưa vào thế chấp đến nay vẫn do bên thế chấp quản lý, sử dụng.

* *Phát biểu của Kiểm sát viên:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn về cơ bản đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 , Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 26, 35, 39, Điều 147, 184, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền gốc là 274.000.000 đồng, không chấp nhận phần tính lãi do hết thời hiệu khởi kiện, giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Hợp đồng vay tiền ký ngày 12/11/2012 là vô hiệu. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

- Nội dung tranh chấp của vụ án:

[1] Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 và giấy vay tiền ngày 10/11/2012 có cùng nội dung thể hiện: Bà Lê Thị Châm cho ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H vay số tiền 274.000.000 đồng (Trong Hợp đồng vay tiền có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định cụ thể mức lãi suất; trong giấy vay tiền có thỏa thuận về lãi là 3%/tháng). Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 thể hiện bên nhận thế chấp là bà Lê Thị Ch, bên thế chấp là ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H; với nội dung Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán ông Th, bà H đã thế chấp quyền sử dụng 50,91m^2 đất và nhà 01 tầng diện tích 20m^2 tại Tổ Đ4, phường V, quận K, TP. H; bà Ch, ông Th, bà H đã lập Hợp đồng

thế chấp và được Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Số 28 Hai Bà Tr, phường A, quận L, thành phố H chứng thực nhưng các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm.

[2] Sau khi ký hợp đồng thế chấp ông Th, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 cho bà Ch quản lý.

[3] Ngày 03/5/2019 bà Ch đã khởi kiện yêu cầu ông Thắng, bà H trả cho bà Ch nợ gốc là 274.000.000đ, lãi tính 3%/tháng đối với 12 tháng từ khi vay, 1%/tháng các tháng tiếp theo tương ứng với số tiền là 344.582.400 đồng. Tại phiên tòa bà Ch thay đổi yêu cầu tiền lãi, bà yêu cầu ông Th bà H phải thanh toán tiền lãi với mức lãi suất là 13,5%/năm từ khi vay đến tháng 11/2019 tương ứng với số tiền lãi là 258.930.000 đồng.

[4] Quan điểm của bà Ch là sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà H khi thanh toán xong các khoản nợ; trường hợp ông Thắng, bà H không thanh toán được nợ, bà Ch yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để bà Ch thu hồi nợ. Bà Ch không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[5] Quan điểm của ông Th: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Th đều thừa nhận có vay của bà số tiền là 274.000.000 đồng đúng như Giấy vay tiền ngày 10/11/2012 và Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012. Tại Biên bản Hòa giải ngày 05/9/2019 ông Th chấp nhận trả số tiền gốc là 274.000.000 đồng và tiền lãi là 126.000.000 đồng nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2019 ông Th chỉ chấp nhận trả tiền gốc là 274.000.000 đồng và không chấp nhận thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất là 3%/tháng, yêu cầu miễn lãi. Tại đơn đề nghị ngày 14/11/2019 ông Th đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[6] Ngày 03/6/2019 bà Lê Thị Ch nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H phải thanh toán ngay số tiền nợ gốc là 274.000.000 đồng và lãi theo thỏa thuận. Yêu cầu của bà Ch làm phát sinh quan hệ tranh chấp Hợp đồng dân sự được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H cư trú tại Tổ Đ, phường V, quận K, thành phố H, theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp này được Tòa án nhân dân quận K thụ lý, giải quyết theo đúng thẩm quyền.

- Thời hiệu khởi kiện:

[7] Xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền vay là 274.000.000 đồng: Theo Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 thì thời hạn vay 18 tháng, (Từ ngày 12/11/2012 đến 12/5/2013), do người vay không thanh toán đúng thỏa thuận nên ngày 03/5/2019 bà Ch khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận K. Tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Thời hiệu khởi kiện không áp dụng trong trường hợp sau đây:....2. Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản…"*. Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định " *Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản…*". Việc bà Châm yêu cầu ông T, bà H phải trả số tiền gốc đã vay là quyền đòi lại tài sản được pháp luật bảo vệ và không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[8] Xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc như sau: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 thì đến ngày 12/5/2014 ông Th bà H đến hạn phải thanh toán nợ nhưng ông Th bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch nhưng đến ngày 3/6/ 2019 bà Ch mới khởi kiện tại Tòa. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*". Tính từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm đến khi nguyên đơn nộp đơn tại Tòa án là quá 03 năm. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì yêu cầu bà Ch về khoản tiền lãi đã hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên trước khi thụ lý vụ án tại Trung tâm hòa giải ngày 13/6/2018 và sau khi thụ lý vụ án tại biên bản hòa giải ngày 05/9/2019 ông Bùi Đức Th đã thừa nhận nghĩa vụ của mình, ông Th đã thừa nhận năm 2012 ông Th và vợ ông Th là bà H có vay của bà C số tiền là 274.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng. Căn cứ quy định tại Điều 157 Bộ luật Dân sự quy định: "*1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây: a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;…2.Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện quy định tại khoản 1 Điền này*" do vậy yêu cầu của bà Ch về việc yêu cầu ông Thắng, bà H phải thanh toán khoản tiền lãi được tính lại thời hiệu khởi kiện và được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục chung.

- Về tư cách tham gia tố tụng:

[9] Bà Lê Thị Ch khởi kiện yêu cầu ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay như đã thỏa thuận. Do vậy bà Lê Thị Ch là nguyên đơn, ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H là bị đơn.

- Đối với sự vắng mặt của ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H:

[10] Tòa án đã tiến hành tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đối với ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H nhưng ông Th vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, bà H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; việc vắng mặt của ông Th, bà H không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện của vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền vay là 274.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012:

[11] Tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 thể hiện tên người vay là Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H, người cho vay là bà Lê Thị Ch, số tiền vay là 274.000.000 đồng, thời hạn vay là 18 tháng.

[12] Việc vay tiền giữa bà Ch và ông Th, bà H được lập thành văn bản, các chủ thể thực hiện giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự; hợp đồng vay tiền được ký kết trên tinh thần tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Việc thực hiện giao dịch dân sự này được thực hiện đúng quy định tại các điều 389, 401, 402, 471 Bộ luật Dân sự năm 2005. Sự thỏa

thuận trong Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 giữa bà Ch và ông Th, bà H đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005 thì *"Bên vay tài sản là tiền phải có trách nhiệm trả đủ tiền khi đến hạn..."*; Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận*". Tại Trung tâm hòa giải đối thoại và trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Đức Th đã thừa nhận có vay của bà Lê Thị Ch số tiền là 274.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 12/11/2012, ông Thắng chấp nhận thanh toán toàn bộ nợ gốc là 274.000.000 đồng. Do vậy yêu cầu của bà Ch buộc ông Thắng, bà H phải thanh toán số tiền vay là 274.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 là có căn cứ, phù hợp pháp luật, phù hợp thực tế cần được chấp nhận.

- Đối với khoản tiền lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán:

[13] Theo quy định tại khoản 2 Điều 290 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *" 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có quy định khác."* Do vậy ngoài nghĩa vụ phải trả nợ gốc bà C yêu cầu ông Th, bà H phải thanh toán khoản lãi trên số nợ gốc là có căn cứ, phù hợp pháp luật cần được xem xét giải quyết.

[14] Tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm.

[15] Theo quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: " *Lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng."*

[16] Tại khoản 2 Điều 4 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định*: "Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì lãi, lãi suất được xác định như sau: a)Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng tương ứng với thời gian vay chưa trả lãi..."*

[17] Tại công văn số 244/TANDTC-KHXX ngày 05/11/2012 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn tại thời điểm năm 2012 khi giải quyết các loai vụ việc liên quan đến vấn đề áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố thì vẫn áp dụng Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm. Vì vậy lãi suất cao nhất tại thời điểm năm 2012 được áp dụng là: 9% /năm x 150% = 13,5%/năm.

[18] Tại thời điểm xác lập hợp đồng Bà Ch, ông Th thỏa thuận mức lãi suất là 3%/tháng tương đương 36%/năm nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Chnguyện thay đổi mức lãi suất là 13,5/năm, thời gian tính lãi là từ 12/11/2012 đến 12/11/2019 là 07 năm. Bà Ch yêu cầu ông Th, bà H phải thanh toán tiền lãi là 258.930.000 đồng, cụ thể: 274.000.000 x 13,5% x 7 năm = 258.930.000 đồng.

[19] Xét thấy việc thay đổi yêu cầu mức lãi suất nêu trên của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu về mức lãi suất áp dụng để tính lãi chậm trả của nguyên đơn. Mức lãi suất bà Châm tự nguyện áp dụng là 13,5%/năm, thời gian tính lãi là 07 năm tương ứng với số tiền lãi là 258.930.000 đồng phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp thực tế cần được chấp nhận.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012:

[20] Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 giữa bên nhận thế chấp là bà Lê Thị Ch, bên thế chấp là ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H được ký kết trên tinh thần tự nguyện; nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được lập thành văn bản, được chứng thực theo đúng quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 318, 322, 342,715, 716 của Bộ luật Dân sự 2005. Diện tích 50,91 m^2 đất và tài sản trên 50,91 m^2 đất thuộc thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d); có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 là tài sản hợp pháp của ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H; ông Th, bà H có quyền thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của mình, không có quy định nào cấm bà Lê Thị Ch nhận thế chấp.

[21] Tuy nhiên việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên ông Th, bà H, bà Ch không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đã vi phạm quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a, khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm do vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 12/11/2012 không tuân thủ quy định về về hình thức.

[22] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Th thừa nhận có tự nguyện thế chấp tài sản hợp pháp của mình để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012; ông Th đồng ý trả bà Ch toàn bộ khoản tiền gốc và một phần khoản tiền lãi và đề nghị bà Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà H đã giao cho bà Ch quản lý như thỏa thuận tại khoản 5.2.2 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012; chứng tỏ ông Th có ý thức vẫn tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp;. Nguyên đơn là bà Ch yêu cầu ông Th, bà H phải trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền, nêu không trả được thì phải giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ, chứng tỏ bà Ch vẫn có ý thức tiếp tục thực hiện đồng thế chấp đã ký kết, do vậy Tòa án phải tôn trọng thỏa thuận, tôn trọng sự tự nguyện của các bên.

Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch cũng không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì đối với việc xem xét Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/11/2012; ông Th, bà H không yêu cầu Tòa án xem xét tính pháp lý của Hợp đồng này. Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện của đương sự. Do các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không căn cứ để xem xét, giải quyết và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012.

[23] Việc Viện Kiểm sát nhân dân quận K tiến hành xem xét giải quyết và có quan điểm tuyên hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[24] Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 là một giao dịch dân sự, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, người tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đạt được lợi ích hợp pháp của mình mong muốn; Hợp đồng thế chấp không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng dân sự, hủy bỏ hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 424, 425 Bộ luật Dân sự 2005. Theo quy định tại Điều 344 Bộ luật Dân sự 2005 thì: "*...việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp*"; trong vụ án này nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chưa chấm dứt do vậy việc thế chấp vẫn còn thời hạn và vẫn phải thực hiện do vậy Hội đồng xét xử có trách nhiệm phải tôn trọng sự thật, tôn trọng sự tự nguyện của các bên, cụ thể là tôn trọng Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 mà các bên đã tự nguyện giao kết, thực hiện.

[25] Ngày 09/8/2019 Tòa án nhân dân quận K đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản ông Th, bà H đã thế chấp để bảo đảm cho khoản vay 274.000.000 đồng, kết quả: Diện tích đất từ khi đưa vào thể chấp đến nay vẫn nguyên vẹn, không thay đổi, không cơi nới, không cho thuê, không tặng cho, vẫn do bên thế chấp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 tầng; sau khi thế chấp đã cơi nơi xây thêm phía trước nhà 20m^2, phía sau nhà cơi nới xây thêm 18m^2...theo thỏa thuận tại Điều 7 Hợp đồng thế chấp ngày 12/11/2012 các bên đã thỏa thuận "*Trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng này, mọi kiến trúc xây dựng thêm trên tài sản đã đưa vào thế chấp tại hợp đồng này đều được coi là tài sản thế chấp*". Do vậy việc bên thế chấp xây mới, cơi nới trên tài sản đã đưa vào thế chấp nêu trên đều được coi là tài sản thế chấp.

[26] Theo quy định tại Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005 thì trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản thế chấp được xử lý theo phương thực do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ. Trường hợp ông Th, bà H không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì sản thế chấp được xử lý theo phương thực do các bên đã thỏa thuận cụ thể tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/11/2012 hoặc bà Ch có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

- Về án phí:

[27]Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì:

[28]Yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ch được chấp nhận nên bà Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng.

[29] Bị đơn là ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H phải chịu án dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, cụ thể như sau: 20.000.000 + {(532.930.000 – 400.000.000) x 4%} = 25.317.200 đồng.

- Về quyền kháng cáo bản án:

[30]Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 184, 227, 244, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 105, 155, 157, 429 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 122, 123, 124, 290, 318, 322, 343, 344, 355, 389, 401, 471, 474, 476, 715, 716 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 4 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Căn cứ vào Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mực thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ch. Buộc ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H phải trả bà Lê Thị Ch số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chính trăm ba mươi nghìn đồng) trong đó: Tiền nợ gốc theo Hợp đồng vay tiền ngày 12/11/2012 là 274.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu); tiền lãi tính từ ngày 12/11/2012 đến ngày 12/11/2019 là 258.930.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Sau khi ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền là 532.930.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu chính trăm ba mươi nghìn đồng) cho bà Lê Thị Ch, bà Lê Thị Ch phải trả cho ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 đứng tên chủ sử dụng là ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ đã nêu trên thì bà Lê Thị Ch được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích 50,91m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng có diện tích xây dựng là 20m^2 và toàn bộ công trình xây dựng thêm trên đất sau khi đã đưa vào thế chấp tại Tổ Đ 4, phường V, quận K, thành phố H, thuộc thửa đất số: 87-01, tờ bản đồ: VĐ.17(303591-8-c); 66-02, tờ bản đồ số: VĐ.16 (303591-7-d); có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319920 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00208/VĐ do UBND quận K cấp ngày 07/11/2012 mang tên ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị H như sau: Bà Lê Thị Ch có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo phương thức mà bà Lê Thị Ch, ông Bùi Đức Th bà Đặng Thị H đã thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2012 cụ thể: "*Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp; Bên nhận thế chấp trực tiếp bán tài sản cho người thứ ba; số tiền bán tài sản thế chấp thu được sau khi trừ đi các khoản chi phí cho việc phát mại, bên nhận thế chấp tài sản có quyền thu hồi nợ gốc, lãi, các chi phí hợp lý có liên quan mà bên thế chấp tài sản còn nợ, nếu tiền bán tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ thì bên thế chấp tài sản phải dùng tài sản khác của mình để trả hết nợ cho bên nhận thế chấp tài sản*" hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về án phí: Bị đơn là ông Bùi Đức Th và bà Đặng Thị Hphải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 25.317.200 đồng (Hai mươi năm triệu ba trăm mười bảy nghìn hai trăm đồng).

Hoàn trả bà Lê Thị Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007257 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố H.

Trường hợp bản án 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.

Quyền kháng cáo: Bà Lê Thị Ch được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông Bùi Đức Th, bà Đặng Thị H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TANDTP H;
- VKSNDTP H;
- VKSND quận K ;
- Chi cục THA dân sự quận K;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Hương