TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA KAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HÔI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/DS-ST
Ngày 21/11/2018
"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 EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Vũ Mạnh Thu.
2. Ông Lê Khắc Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quốc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Quế – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường xét xử trụ sở Toà án nhân dân huyện Ea Kar, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2018/TLST-DS ngày 04/9/2018, về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2018/QĐXX-ST ngày 30/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2018/QĐST-DS ngày 15/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, Sinh năm 1961; Địa chỉ: Khối 3B, thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Bà H, Sinh năm 1973; Địa chỉ: Buôn c, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người làm chứng: Bà E, Sinh năm 1970; Địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày có nội dung như sau:

Trên mối quan hệ quen biết nên vào ngày 02/3/2018 bà H có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00270 thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ

sở pháp lý ngày 01/03/2018, thửa đất số 1127, tở bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 công chứng tại Phòng công chứng Phước T cùng ngày để vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày 02/3/2018.

Tuy nhiên, đến hạn trả nợ bà H đã không trả nợ như cam kết mặc dù ông L đã đòi rất nhiều lần nhưng bà H vẫn cứ khất lần mà không trả, được đồng tiền gốc và lãi nào.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và trả số tiền lãi là 1,5%/tháng từ ngày 02/3/2018 đến ngày xét xử, ngoài ra không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Bà H tiếp tục phải chịu lại suất phát sinh là 1,5%/tháng từ ngày 29/8/2018 cho đến khi trả xong nợ. Sau khi bà H trả xong nợ thì ông L có trách nhiệm trả lại cho bà H Giấy chứng nhận QSD đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018.

Nếu bà H không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, thửa đất số 1127, tở bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 để bảo đảm cho việc thi hành án.

Tại bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà H trình có nội dung như sau:

Trên mối quan hệ quen biết nên vào ngày 02/3/2018 bà H có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00270 thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, thửa đất số 1127, tở bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 để vay ông L số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày 02/3/2018, nhưng hai bên thỏa thuận miệng. Còn trong hợp đồng và giấy giao tiền là 250.000.000 đồng vì ông L nói nếu không ký thì không cho vay và ông L nói ký như vậy nhưng khi trả tiền thì chỉ lấy 150.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất, do cần tiền nên bà H đã ký hợp đồng thế chấp và giấy giao nhận tiền.

Quá trình vay do điều kiện kính tế khó khăn nên chưa trả cho ông L được khoản tiền gốc nào, tiền lãi khi nhận tiền vay 150.000.000 đồng thì trừ 02 tháng tiền lãi luôn là 13.400.000 đồng nhưng việc này không ghi văn bản giấy tờ gì mà chỉ có sự chứng kiến của bà E.

Nay ông L khởi kiện bà H xác định còn nợ ông L số tiền gốc là 150.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng và lãi là theo quy định của pháp luật, trừ đi số tiền đã trả là 13.400.000 đồng. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa có tiền trả ngay mà cần một thời gian thu sếp rồi trả. Nếu không trả được nợ thì đồng ý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, để bảo đảm cho việc thi hành án. Sau khi trả xong nợ thì đề nghị ông L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do UBND huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc tại Tòa án người làm chứng bà E trình bày có nội dung như sau:

Trên mối quan hệ quen biết với ông L, chỗ bà H là chỗ chị em trong gia đình nên ngày 02/3/2018 bà có chứng kiến việc bà H vay ông L số tiền 150.000.000 đồng và nhận số tiền 150.000.000 đồng tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giấy giao tiền thì ghi số tiền nhận là 250.000.000 đồng nhưng thực chất nhận chỉ là 150.000.000 đồng là đúng thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng.

- Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L buộc bị đơn bà H trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 1,5%/tháng từ ngày vay đến ngày xét xử.

Sau khi bà H trả xong nợ thì ông L có trách nhiệm trả lại cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018.

Nếu bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị cho phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thi hành án.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ khoản 2 Điều 227, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn ông L.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Yêu cầu thứ nhất: Buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 02/3/2018 bà H có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00270 thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 công chứng tại Phòng công chứng Phước T cùng ngày để vay ông L số tiền 250.000.000 đồng, lãi

suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày 02/3/2018. Đến hạn cam kết trả nợ bà H không trả được như cam kết mặc dù ông L đã đòi rất nhiều lần. Do đó, nay nguyên đơn ông L khởi kiện buộc bị đơn bà H trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu thứ hai: Buộc trả số tiền lãi là 1,5%/tháng từ ngày vay đến nay: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00270 ngày 02/3/2018 thì lãi suất mà các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 1,5%/tháng, điều này được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận, vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi là 1,5%/tháng từ ngày vay đến ngày xét xử, bị đơn đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật nên lãi suất được tính cụ thể như sau:

Lãi vay theo thỏa thuận: 250.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 3 tháng = 11.250.000 đồng.

Tiền lãi của khoản tiền lãi chậm trả: 11.250.000 đồng (10%:12) x 5 tháng + 13 ngày = 509.375 đồng.

Tiền lãi nợ quá hạn: 250.000.000 đồng x 2,25% x 5 tháng + 13 ngày = 28.125.000 đồng; tổng tiền lãi: 39.884.375 đồng.

Vì vậy, cần buộc bị đơn bà H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và 39.884.375 đồng tiền lãi, tổng gốc và lãi là 289.884.375 đồng.

Sau khi bà H trả đủ số tiền gốc và lãi trên cho ông L, thì ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả lại cho bà H Giấy chứng nhận QSD đất số AM 765492 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018.

Nếu bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, tọa lạc tại: Buôn c, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được phát mãi theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn bà H, thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp 00270 và ký giấy giao nhận tiền ngày 02/3/2018 tuy nhiên số tiền thực vay và nhận là 150.000.000 đồng, lý do trong hợp đồng ghi số tiền vay là 250.000.000 đồng, giấy giao nhận tiền cũng ghi 250.000.000 đồng vì ông L nói nếu không ghi như vậy thì ông L không cho vay, cần tiền nên bà H đã ký và khi nhận tiền đã trả hai tháng tiền lãi là 13.400.000 đồng, việc này phù hợp với lời khai của người làm chứng nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông L không thừa nhận, bị đơn H không cung cấp được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận ý kiến của phía bị đơn.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả giai đoạn Thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H phải chịu 14.494.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải

chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 6.809.500 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0004557 ngày 28/8/2018.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 317, 318,319,320,321, 322, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

Buộc bị đơn bà H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L số tiền 289.884.375 đồng (trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng và 39.884.375 đồng tiền lãi).

Sau khi bà H trả đủ số tiền gốc và lãi trên cho ông L, thì ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả lại cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018.

Nếu bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 20, diện tích 2912.0m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 765492 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 02/7/2008 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/03/2018, tọa lạc tại: Buôn c, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được phát mãi theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm trả giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

Về án phí: Bị đơn bà H phải chịu 14.494.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền tạm ứng án phí là 6.809.500 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0004557 ngày 28/8/2018

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thị 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 ành 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:
- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Eakar;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Lê Đình Thanh