

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 196/2024/DS-ST
Ngày 25 – 7 – 2024
“V/v tranh chấp HĐ vay tài sản,
Hợp đồng thế chấp QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Việt Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Mỹ Linh

Ông Bùi Đức Thắng

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Cúc – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 343/2024/TLST-DS ngày 29/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 250/2024/QĐXXST-DS ngày 03/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1976 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp S, xã T, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Anh Cao Thanh Đ, sinh năm 1982 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp Ph, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: Nhà không số, đường PNT, khóm T, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1941 (vắng mặt).

2/ Ông Cao Văn T, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp Ph, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm L trình bày:

Ngày 17/3/2023 chị L cho anh Cao Thanh Đ vay 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, trả lãi hàng tháng, khi vay không làm biên nhận nợ. Để đảm bảo khoản vay anh Đ có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do ông Cao Văn T đứng tên, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý

Chenl. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ không trả vốn lãi cho chị, chị đã nhiều lần yêu cầu anh Đ trả nhưng anh Đ hứa hẹn mà không thực hiện. Vì vậy chị yêu cầu: Buộc anh Đ phải trả nợ gốc 500.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi từ ngày 17/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 14 tháng bằng 210.000.000 đồng, tổng cộng vốn lãi 710.000.000 đồng; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/3/2023 lập tại Văn phòng công chứng Lý Chenl' Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa chị L đồng ý điều chỉnh lại mức lãi suất theo quy định 20%/năm.

- *Tại biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Cao Thanh Đ trình bày:*

Anh Đ xác định thời gian vay, số tiền vay, có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho chị L, đúng như chị L trình bày. Do điều kiện khó khăn nên đến nay anh chưa trả được vốn và lãi cho chị L. Anh thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho chị L tiền vốn 500.000.000 đồng, đồng ý trả lãi theo quy định, đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/3/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C và ông Cao Văn T:* Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà C và ông T nhưng ông bà đều vắng mặt, cũng không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của chị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 463, 500 Bộ luật dân sự.

[2] Xét yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 17/3/2023 nguyên đơn có cho bị đơn vay 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay 05 năm, khi vay không làm biên nhận nợ. Về thời gian trả lãi, các bên cũng thừa nhận thỏa thuận lãi suất trả hàng tháng. Để bảo đảm khoản vay, bị đơn có lập hợp đồng thế chấp cho nguyên đơn quyền sử dụng đất do ông Cao Văn T đứng tên, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý Chenl. Lời thừa nhận của các bên như trên là thống nhất và phù hợp với nhau, nên xét thấy đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh tại vụ án.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay từ ngày 17/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn thừa nhận chưa thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn. Do bị đơn vi phạm không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại tiền vốn vay 500.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về mức lãi suất thỏa thuận tại thời điểm cho vay các bên xác định 3%/tháng (tức 36%/năm), xét thấy thỏa thuận nêu trên là cao hơn mức lãi suất quy định tại

Điều 468 Bộ luật dân sự, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý điều chỉnh lại mức lãi suất 20%/năm xét thấy là đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận. Về thời gian tính lãi suất nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 17/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi 14 tháng xét thấy là có lợi cho bị đơn, không trái quy định, nên được chấp nhận.

Như vậy số tiền lãi bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là: 500.000.000 đồng x 20%/năm x 01 năm 02 tháng = 116.666.000 đồng.

Tổng cộng bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn là 616.666.000 đồng.

[2.2] Để bảo đảm khoản vay, ngày 17/3/2023 ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị C có ủy quyền cho bị đơn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do ông Cao Văn T đứng tên giấy chứng nhận số B 227774 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/3/1993. Việc các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý Chenl, địa chỉ số 177, đường Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Sóc Trăng.

Tuy nhiên thấy rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/3/2023 chưa được các bên đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký đất đai, chưa được đăng ký vào sổ địa chính, nên hợp đồng thế chấp nêu trên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/3/2023 được bị đơn đồng ý, xét thấy là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227774 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/3/1993 cho ông Cao Văn T đứng tên hiện do nguyên đơn giữ, vì vậy nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ngay sau khi bị đơn thanh toán xong nợ.

[4] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 463, 466, 468 và 500 Bộ luật dân sự; các Điều 169, 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Cẩm L.

Buộc anh Cao Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Thị Cẩm L số tiền 616.666.000 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Cẩm L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Cao Thanh Đ không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/3/2023 ký kết giữa anh Cao Thanh Đ với chị Nguyễn Thị Cẩm L được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý Chenl, địa chỉ số 177, đường Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Sóc Trăng.

Chị Nguyễn Thị Cẩm L có nghĩa vụ trả lại cho anh Cao Thanh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227774 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/3/1993 do ông Cao Văn T đứng tên ngay sau khi anh Cao Thanh Đ thanh toán xong nợ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Cẩm L không phải chịu án phí, ngày 28/5/2024 chị L đã dự nộp 16.500.000 đồng theo biên lai thu số 0008728 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được nhận lại. Anh Cao Thanh Đ phải chịu án phí 28.666.000 đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

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 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, 7b 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Tp.Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp.Cà Mau;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Việt Trung