

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ SÔNG CẦU
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 18/2018/DSST

Ngày 28/12/2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ SÔNG CẦU, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Nhiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Văn Xuân

2. Ông Phan Văn Ký

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Loan – Thư ký toà án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên

- Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Văn Dương – kiểm sát viên

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở toà án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Ngọc T, sinh năm 1976 và bà Đặng Thị U, sinh năm 1982; Cùng trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Ông T ủy quyền cho bà U. Có mặt

Bị đơn: Vợ chồng bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1969 và ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1967; Cùng trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Bà T1, ông D vắng mặt.

Người làm chứng:

1/ Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1988; Trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

2/ Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1981; Trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 19/10/2018, đơn yêu cầu giải quyết số tiền vay tài sản ngày 31/10/2018 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Lê Thị Kim T1 mượn của vợ chồng ông T,

bà U số tiền 500.000.000 đồng. Vào ngày 29/5/2018 vợ chồng ông D, bà T1 có viết giấy viết tay thực cho vợ chồng ông T, bà U diện tích đất địa, thời hạn thực 12 tháng với số tiền là 500.000.000 đồng và cam kết nếu hết thời hạn thực mà vợ chồng ông D, bà T1 không có tiền để trả và lấy lại đất địa thì vợ chồng ông T, bà U được quyền sang tên làm chủ sử dụng diện tích đất địa trên. Tuy nhiên giấy viết tay chỉ thể hiện đất địa nhưng thực tế vợ chồng ông T, bà U không biết đất địa mà vợ chồng ông D, bà T1 thực cho vợ chồng ông, bà ở đâu và không có giấy tờ, tài liệu nào về đất địa này.

Nay vợ chồng ông T, bà U khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà U số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng đã mượn và số tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng là 1%/ tháng kể từ ngày kể từ ngày 29/5/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/12/2018 là 7 tháng, mỗi tháng 5.000.000 đồng với tổng số tiền lãi 35.000.000 đồng

Vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với phần diện tích địa vợ chồng bà T1, ông D đã thực cho vợ chồng ông, bà vì thực chất vợ chồng ông, bà chỉ là vay tiền chứ không thực đất gì hết, đất địa ở đâu và ai sử dụng, giấy tờ ông T, bà U cũng không biết

**Tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D vắng mặt không có lời trình bày tại phiên tòa, nhưng tại bản trình bày ngày 28/11/2018 bị đơn bà T1, ông D trình bày:*

Thời gian trước đây, vợ chồng ông D, bà T1 có kinh doanh Nhà hàng, vợ chồng ông D, bà T1 có vay tiền của vợ chồng ông Trần Ngọc T, sinh năm 1976 và và Đặng Thị U sinh năm 1982, trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên

Nhưng trong thời gian làm ăn, việc kinh doanh của vợ chồng ông D, bà T1 gặp khó khăn, thua lỗ lại phải trả lãi suất quá cao cho vợ chồng ông T, bà U dẫn đến hai vợ chồng không đủ khả năng trả nợ gốc và lãi cho vợ chồng ông T, bà U với số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, vợ chồng ông T, bà U ép buộc vợ chồng ông D, bà T1 phải viết giấy cầm mảnh đất địa cho vợ chồng ông, bà

Vợ chồng ông D, bà T1 viết giấy cho vợ chồng ông T, bà U với thời gian là 12 tháng. Vợ chồng ông T, bà U đều đồng ý cho vợ chồng ông D, bà T1 trong khoảng thời gian 12 tháng đó, nếu vợ chồng ông D, bà T1 có thể tìm được ai mua hoặc cầm lại mảnh đất địa đó để có đủ số tiền trả lại số tiền vợ chồng ông D, bà T1 vay của vợ chồng ông T, bà U là được. Nhưng hiện tại đến nay, vẫn nằm trong 12 tháng chưa vượt quá thời gian quy định mà vợ chồng ông T, bà U vẫn làm đơn khởi kiện vợ chồng ông D, bà T1. Nên vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Lê Thị Kim T1 mong Tòa án xét xử cho hai vợ chồng được trả nợ gốc cho ông T, bà U trong thời gian dài hạn theo khả năng vợ chồng ông D, bà T1 làm ăn có được, còn hiện tại với hoàn cảnh điều kiện vô cùng khó khăn vợ chồng ông D, bà T1 không thể trả hết một lần được.

**Tại phiên tòa người làm chứng chị Nguyễn Thị Diễm C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt không có lời trình bày tại phiên tòa, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2018 chị C trình bày:*

Chị C thừa nhận có ký vào giấy thực đất của ba mẹ chị C là ông Nguyễn Chí D và bà Lê Thị Kim T1 đối với diện tích đất nêu trên với giá 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U, nhưng chị không biết gì về việc cha mẹ

chị thực đất cho vợ chồng ông T, bà U. Khi ba mẹ chị ghi giấy thực đất và khi giao tiền đều không có mặt chị. Sau đó ba mẹ chị bảo ký vào giấy thực đất thì chị ký vào, chị không biết gì về việc thực đất này.

**Người làm chứng bà Đặng Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2018 bà Đặng Thị T2 trình bày:* Bà xác nhận có chứng kiến vợ chồng bà T1 viết giấy thực đất và vợ chồng bà U giao nhận số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng bà T1. Ngoài ra bà không biết gì về việc thỏa thuận của hai bên như thế nào, chỉ có chứng kiến hai bên giao nhận tiền và viết giấy thực đất.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, đã tuân thủ mọi thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa. Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Lê Thị Kim T1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Lê Thị Kim T1

[2] Về Thẩm quyền: Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D cùng có hộ khẩu thường trú tại: Khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên phải trả số tiền còn nợ từ hợp đồng vay tài sản. Nguyên bị đơn đều cư trú tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

[3] Về nội dung: Vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U căn cứ vào giấy thực đất vào ngày 29/5/2018 với vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D để yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà T1, ông D trả số tiền còn nợ là 500.000.000 đồng.

Căn cứ giấy thực đất giữa vợ chồng bà U, ông T với vợ chồng ông D, bà T1 lập ngày 29/5/2018 vợ chồng bà T1 giao diện tích đất địa cho vợ chồng bà U, còn vợ chồng bà U giao vợ chồng bà T1 500.000.000 đồng. Trong thời gian 12 tháng, đến ngày 29/5/2019 sẽ trả đủ số tiền nói trên và tiền lãi suất 4%/tháng. Tổng cộng là 740.000.000 đồng. Nếu đến hạn vợ chồng bà T1 không trả đủ tiền thì sang tên quyền sử dụng đất địa cho vợ chồng bà U. Giấy thực đất có chữ ký chứng kiến của người làm chứng chị Nguyễn Thị Diễm C và bà Đặng Thị T2.

Giấy thực đất ngày 29/5/2018 thể hiện là một giao dịch dân sự mà nghĩa vụ thực hiện được bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng đất. Xét về bản chất, việc

thực đất này thỏa mãn các điều kiện của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng phương thức “*cầm cố tài sản*” quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự 2015. Biện pháp cầm cố có đặc trưng bắt buộc có sự chuyển giao tài sản từ bên cầm cố sang cho bên nhận cầm cố. Hợp đồng cầm cố tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, đối với bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật này*”. Căn cứ theo quy định pháp luật thì Nhà nước không thừa nhận việc cầm cố quyền sử dụng đất, bởi bản chất giao dịch cầm cố cần có sự chuyển giao chiếm hữu tài sản giữa bên cầm cố và bên nhận cầm cố; mà quyền sử dụng đất là quyền tài sản nên không thực hiện được việc chuyển quyền chiếm hữu. Dù đất đai cũng là một loại tài sản nhưng đất đai không thể là đối tượng của biện pháp bảo đảm bằng hình thức cầm cố. Về mặt pháp lý, giao dịch thực đất giữa vợ chồng bà T1 với vợ chồng bà U không được pháp luật thừa nhận, nên đó là giao dịch dân sự vô hiệu. Ngoài ra, hai bên xác lập giấy thực đất nhưng trên thực tế không chuyển giao tài sản, mà hai bên chỉ tiến hành giao nhận số tiền vay 500.000.000 đồng chứ không chuyển giao diện tích đất địa và giấy tờ về quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà U đã cho vợ chồng bà T1 vay khoản tiền, nên vợ chồng bà T1 viết giấy thực để bảo đảm cho khoản nợ đã vay, giao dịch vay tiền là hợp đồng chính và quan hệ thực đất chỉ là biện pháp bảo đảm. Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh 1%/ tháng kể từ ngày 29/5/2018 đến ngày xét xử, không yêu cầu giải quyết đất thực.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay nợ 500.000.000 đồng và được bị đơn vợ chồng bà T1, ông D thừa nhận là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi suất với mức lãi suất 1%/ tháng là không vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố, nên chấp nhận yêu cầu khoản tiền lãi suất của nguyên đơn. Tại phiên tòa bà U yêu cầu số tiền lãi suất theo mức lãi suất là 1%/ tháng, mỗi tháng 5.000.000 đồng kể từ ngày 29/05/2018 cho đến ngày 28/12/2018 được 07 tháng với tổng số tiền lãi 35.00.000 đồng là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận yêu cầu lãi suất của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông D, bà T1 đồng ý còn nợ của vợ chồng ông T số tiền 500.000.000 đồng nhưng xin được trả dần, không được nguyên đơn chấp nhận, nên không có căn cứ HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Xét đề nghị của Đại diện viện kiểm sát là có căn cứ; do đó HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[4] Về án phí: Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 25.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U. Buộc vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D phải thanh toán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U tổng số tiền 535.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi lăm triệu đồng*); trong đó tiền nợ gốc: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và tiền lãi là 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*)

Về án phí:

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Đặng Thị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu số AA/2015/0006664 ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Chí D phải chịu số tiền 25.400.000đ (*Hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn bà Đặng Thị U có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng nguyên đơn ông Trần Ngọc T và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TX. Sông Cầu
- Chi cục THADS TX. Sông Cầu
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị An Nhiên