

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 17/2018/DS-ST

Ngày: 03-4-2018

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Đặng Song Hoàn

Ông Vũ Xuân Miện

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố
Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thị Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 257/2017/TLST – DS ngày 03 tháng 10
năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2018/QĐXX ngày 29 tháng 01 năm 2018; Quyết
định hoãn phiên tòa số 09/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn TT, sinh năm 1973; Địa chỉ: số đường N, phường K,
thành phố V, tỉnh B. (Có mặt)
2. *Bị đơn:* Ông Phạm DTP, sinh năm 1980 và bà Nguyễn TTT, sinh năm 1977;
Cùng địa chỉ: số đường B, phường K, thành phố V, tỉnh B. (Bà T, ông P vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 9 năm 2017 và quá trình tố tụng bà Nguyễn
TT trình bày:*

Ngày 23/11/2015, bà có cho ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT vay số tiền
300.000.000đ (ba trăm ngàn đồng), ngày 25/11/2015 bà cho ông P và bà T vay thêm số
tiền 100.000.000đ (một trăm ngàn đồng), thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận
miệng 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà T và ông P ký hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất số 3393 đối với thửa đất số 239 diện tích 1.558, 5m² thuộc tờ bản đồ số 97
tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
BK 718838 đứng tên ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT đã được Văn phòng công chứng
số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng thực ngày 23/11/2016 và đưa bản chính Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ. Hết thời hạn cho vay, bà nhiều lần liên lạc với Trang và
ông P để đòi tiền nhưng không được.

Nay bà yêu cầu ông P và bà T phải trả cho bà số tiền nợ gốc 400.000.000đ (bốn
trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Trường hợp ông P và bà T không

có khả năng thanh toán thì bà đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo phương thức chuyển nhượng căn cứ vào điều 7 khoản 1 của Hợp đồng thế chấp đã ký kết để cân trừ khoản nợ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn TT yêu cầu Tòa án buộc bà T ông P có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Do bà đã nhận của bà T, ông P 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) tiền lãi tháng 11/2015 của số tiền 400.000.000đ nên bà đồng ý cân trừ số tiền lãi đã trả vượt quá quy định vào số nợ gốc.

Sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà chưa làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định cũng như bà biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khác nhau về bản chất nên bà rút lại yêu cầu cân trừ nợ bằng quyền sử dụng đất.

Bị đơn: Tại phiên tòa ngày 20 tháng 3 năm 2018 bà Nguyễn TTT xác nhận ngày 23/11/2015 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà và ông P có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3393 đối với thửa đất số 239, thuộc tờ bản đồ số 97 có diện tích 1.558,5m² tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà T. Đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 718838 cho ông P và bà. Cùng ngày bà và ông P đã nhận bà T 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), ngày 25/11/2015 bà nhận tiếp của bà T 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tuy trong hợp đồng không thỏa thuận về lãi nhưng lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 4%/tháng ngày 23/11/2015 bà đã trả trước tiền lãi tháng 11/2015 là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) cho bà T.

Bà T đồng ý trả số nợ gốc và lãi suất phát sinh của số tiền trên theo quy định là 1,12%/tháng.

Tuy nhiên để giảm tiền án phí và các chi phí tố tụng khác, bà T đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa đến ngày 03/4/2018 để bà và ông P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lô đất trên cho bà T tại cơ quan có thẩm quyền để hai bên không còn phải yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, về Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn.

Về nội dung: Nguyễn TT yêu cầu ông P và bà T phải thanh toán cho bà số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền trên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”, tuy nhiên mục đích của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền đã vay trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định lại là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT cư trú tại phường 4, thành phố Vũng Tàu. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về áp dụng pháp luật: Việc vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên diễn ra vào năm 2015, là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung:* .

Bà Nguyễn TT yêu cầu ông P và bà T phải thanh toán cho bà số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu ông P và bà T phải trả lãi suất của số tiền trên theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông P và bà T không có khả năng thanh toán thì bà đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hình thức chuyển nhượng để cân trừ nợ.

{2.1}. *Xét yêu cầu đòi tiền gốc và tiền lãi:* trong hợp đồng thế chấp tài sản ghi “vay không lãi”, tuy nhiên cả nguyên đơn, bị đơn cùng xác nhận lãi suất thỏa thuận miệng là 4%/1 tháng, và cùng yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét cân trừ tiền lãi đã trả vượt quá vào tiền nợ gốc. Khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005 quy định “*Lãi suất vay 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*”. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 01/12/2010 của Ngân hàng nhà nước thì lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương ứng với $0,75\%/tháng \times 150\% = 1.125\%/tháng$. Do đó, số tiền nợ gốc và lãi phát sinh sau khi cân trừ vào tiền lãi trả vượt quá được xác định như sau:

+ *Xét về nợ gốc:* tiền nợ gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) bà T, ông P đã trả 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) tiền lãi (từ ngày 23/11/2015 đến 23/12/2015) với lãi suất 4%/tháng (16.000.000đ) trong khi lãi suất theo quy định pháp luật là 1.125%/tháng (4.500.000đ). Do đó, số tiền nợ gốc còn lại là 400.000.000đ – (16.000.000đ-4.500.000đ) = 388.500.000đ (Ba trăm tám mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng).

+ *Xét về tiền lãi:* từ ngày 23/12/2015 đến ngày 03/4/2018 là 388.500.000đ x 1.125%/tháng x 27 tháng 13 ngày = 119.900.812đ (Một trăm mười chín triệu, chín trăm ngàn, tám trăm mười hai đồng).

Như vậy, bà T và ông P có nghĩa vụ trả cho bà T tổng số tiền: 508.400.812đ (Năm trăm lẻ tám triệu, bốn trăm ngàn, tám trăm mười hai đồng) trong đó có 388.500.000đ (Ba trăm tám mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng) nợ gốc và 119.900.812đ (Một trăm mười chín triệu, chín trăm ngàn, tám trăm mười hai đồng) và lãi phát sinh.

Ngay sau khi ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn TT có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 718838 ngày 19/10/2012, diện tích 1.558, 5m² thuộc tờ bản đồ số 97 tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu cho ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT.

{2.2}. *Xét về yêu cầu cân trừ nợ từ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:*

Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3393 đối với thửa đất số 239 diện tích 1.558, 5m² thuộc tờ bản đồ số 97 tọa lạc tại phường 12, thành

phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 718838 đứng tên ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT đã được Văn phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng thực ngày 15/11/2016 là hợp pháp bởi lẽ các chủ thể tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận và hình thức giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật về việc thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân phù hợp với quy định tại Điều 715 Bộ luật Dân sự.

Điều 323 Bộ luật Dân sự 2005 về Đăng ký giao dịch bảo đảm quy định: “Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định”. Điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm thì thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm.

Vì giao dịch về việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật nên giao dịch chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc bà T tự nguyện rút lại yêu cầu về việc cần trừ nợ là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Về chi phí thẩm định, định giá:* 2.386.000đ (hai triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng bà T, ông P phải chịu theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]. *Về chi phí giám định chữ ký:* 3.000.000 đồng, bà T, ông P phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

{5.1}. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT phải chịu 18.792.505đ (mười tám triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, năm trăm lẻ năm đồng) án phí.

{5.2}. Bà Nguyễn TT được nhận lại 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0009169, ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 342; 343; 344; 348; 349; 355; 474; 476 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn TT:

[1.1]. Đình chỉ yêu cầu xem xét cần trừ nợ bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TT với ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT.

[1.2]. Ngay sau khi ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn TT có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK

718838 ngày 19/10/2012, diện tích 1.558, 5m² thuộc tờ bản đồ số 97 tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu cho ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT.

[1.3].Buộc ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn TT tổng số tiền: 508.400.812đ (Năm trăm lẻ tám triệu, bốn trăm ngàn, tám trăm mười hai đồng) trong đó có 388.500.000đ (Ba trăm tám mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng) nợ gốc; 119.900.812đ (Một trăm mười chín triệu, chín trăm ngàn, tám trăm mười hai đồng) tiền lãi phát sinh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2].Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1]. Ông Phạm DTP và bà Nguyễn TTT phải chịu 18.792.505đ (mười tám triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, năm trăm lẻ năm đồng) án phí.

[2.2].Hoàn lại cho bà Nguyễn TT 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009169, ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[3].Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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, 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Châm