

Bản án số: 70/2018/DS-ST  
Ngày 06 – 9 – 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 ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Càn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Châu Trung Trực

Ông Trương Minh Thắng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Ngày 06 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 162/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Chị Phạm Thị H, sinh năm 1978. Cư trú tại: Khóm x, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Phạm Quốc N, sinh năm 1978. Cư trú tại: Ấp T1, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Phạm Hồng S, sinh năm 1977. Cư trú tại: Ấp T1, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Mạch Thị T. Cư trú tại: Ấp T3, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Lê Bình C. Cư trú tại: Ấp T3, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, lời trình bày tại phiên tòa của chị Phạm Thị H thể hiện:*

Ngày 03/4/2016 âm lịch (nhằm ngày 09/5/2016) anh Phạm Quốc N và chị Phạm Hồng S đến vay của chị H số tiền là 1.000.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng (khi vay anh N, chị S có làm biên nhận). Đến ngày 19/7/2016 âm lịch (nhằm ngày 21/8/2016) anh N, chị S tiếp tục vay số tiền 200.000.000 đồng cũng với lãi suất như trên (khi vay có làm biên nhận).

Do không đóng lãi và trả vốn nên ngày 25/12/2016 anh N, chị S làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất gồm căn nhà cấp 4, xây dựng trên diện tích 287,5m<sup>2</sup> tại ấp T1, xã T2 và phần đất diện tích 2.400m<sup>2</sup> tại ấp T3, xã T2 theo giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2014 giữa bà Mạch Thị T và chị S đồng thời thế chấp hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2015 với anh Lê Bình C diện tích đất ngang 06m x 25m trên phần đất có xây dựng căn nhà cấp 4 là ngang 05m x 25m tại ấp T3, xã T2 để đảm bảo khoản nợ vay 1.200.000.000 đồng; theo hợp đồng sau 18 tháng nếu anh N, chị S không trả tiền thì nhà, đất thuộc quyền sở hữu của chị H. Hiện nay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất với anh N, chị S các bên vẫn không thực hiện.

Từ các lý do trên, chị H khởi kiện yêu cầu anh N, chị S trả lại số tiền vốn 1.200.000.000 đồng và số tiền lãi đến ngày 29/5/2018 (ngày làm đơn khởi kiện) là 22 tháng bằng 792.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.992.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi tiếp tục từ ngày khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, chị H thừa nhận trước đây đã nhận tiền lãi 03 tháng của số tiền vốn 1.000.000.000 đồng là 90.000.000 đồng. Chị yêu cầu anh N, chị S trả 1.200.000.000 đồng tiền vốn và 250.000.000 đồng tiền lãi (sau khi trừ số tiền lãi đã nhận 90.000.000 đồng).

Do Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được thiết lập ngày 25/12/2016 với anh N, chị S mục đích để đảm bảo khoản vay trên mà không thực hiện các giao dịch của hợp đồng trên thực tế nên chị thống nhất hủy hợp đồng này; khi anh N, chị S thanh toán toàn bộ khoản nợ, chị sẽ trả lại các giấy tờ như sau: Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2014 giữa bà T với chị S và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 25/3/2015 giữa anh C với anh N, chị S.

*\* Theo văn bản giải trình, lời trình bày tại phiên tòa của anh Phạm Quốc N và chị Phạm Hồng S thể hiện:*

Anh N, chị S thừa nhận vay của chị H tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên với mức lãi suất là 70.000.000 đồng/1.000.000.000 đồng/tháng và 18.000.000 đồng/200.000.000 đồng/tháng. Do không trả tiền nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và thế chấp hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2015 với anh C với mục đích đảm bảo khoản nợ vay. Quá trình vay đóng lãi cho chị H tổng cộng 440.000.000 đồng tiền lãi, gồm:

- Đối với số tiền vốn 1.000.000.000 đồng:  $70.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 5 \text{ tháng} = 350.000.000 \text{ đồng}$ .

- Đối với số tiền vốn 200.000.000 đồng:  $18.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 5 \text{ tháng} = 90.000.000 \text{ đồng}$ .

Các lần đóng lãi do chị S thực hiện tại nhà của chị L – là chế ruột của chị H nên chị L có biết. Ngoài ra không còn chứng cứ nào khác.

Nay anh N, chị S đồng ý trả cho chị H số tiền vốn là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng. Thống nhất với yêu cầu của chị H hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 25/12/2016 và nhận lại các giấy tờ có liên quan.

\* *Đối với bà Mạch Thị T và anh Lê Bình C*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng các đương sự này không có ý kiến gì và không có mặt để tham gia hòa giải, xét xử vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà Mạch Thị T và anh Lê Bình C đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[2] Đối với hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2015 giữa anh C với anh Phạm Quốc N và chị Phạm Hồng S: Theo đó, anh C chuyển nhượng cho anh N, chị S diện tích đất ngang 06m x 25m, trong đó diện tích xây dựng căn nhà cấp 4 là ngang 05m x 25m tại ấp T3, xã T2, huyện Đ1 với giá là 145.000.000 đồng.

Đối với giấy sang nhượng đất được lập ngày 01/5/2014 giữa bà T với chị S: Theo đó, bà T chuyển nhượng cho chị S phần đất kích thước dài 80m ngang 30m tại ấp T3, xã T2, huyện Đ1 với giá là 610.000.000 đồng.

Anh N, chị S đã dùng các hợp đồng này thế chấp đảm bảo khoản nợ vay. Các bên không có yêu cầu gì đối với các hợp đồng này nên không đặt ra xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Tại phiên tòa, chị Phạm Thị H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Chị yêu cầu anh N và chị S trả lại tổng số tiền 1.450.000.000 đồng (vốn: 1.200.000.000

đồng và lãi: 250.000.000 đồng). Thấy rằng, việc chị H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện anh N, chị S vay của chị H vào ngày 03/4/2016 âm lịch số tiền 1.000.000.000 đồng vào vào ngày 19/7/2016 âm lịch số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, anh N, chị S làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 25/12/2016 gồm căn nhà cấp 4, xây dựng trên diện tích 287,5m<sup>2</sup> tại ấp T1, xã T2 của anh N, chị S và phần đất diện tích 2.400 m<sup>2</sup> tại ấp T3, xã T2 theo giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2014 với bà T; đồng thời anh N, chị S thể chấp hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2015 với anh C để đảm bảo khoản nợ vay này.

Theo chị H mức lãi suất cho vay là 3%/tháng; còn theo anh N, chị S thì mức lãi suất cho vay của 1.000.000.000 đồng là 7%/tháng và của 200.000.000 đồng là 9%/tháng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005: *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”*.

Theo Quyết định số: 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt N thì mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt N là 9%/năm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự: *“Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực”*.

Tại phiên tòa, chị H thừa nhận đã nhận tiền lãi của số tiền vốn 1.000.000.000 đồng của 03 tháng là 90.000.000 đồng; còn anh N, chị S xác định đã đóng lãi của 1.000.000.000 đồng được 05 tháng là 350.000.000 đồng và của 200.000.000 đồng được 05 tháng là 90.000.000 đồng.

Xét lời trình bày của các đương sự về việc thanh toán tiền lãi thấy rằng: Việc anh N, chị S cho rằng đã trả lãi được 440.000.000 đồng nhưng chị H chỉ thừa nhận 90.000.000 đồng. Do vậy, trong trường hợp này nghĩa vụ chứng minh thuộc về anh N, chị S nhưng các đương sự này không đưa ra được tài liệu, chứng cứ liên quan đến vấn đề này nên không được chấp nhận. Trên cơ sở thừa nhận của chị H để xem xét giải quyết về lãi suất.

Tại phiên tòa, chị H yêu cầu anh N trả tổng số tiền 1.450.000.000 đồng (vốn: 1.200.000.000 đồng và lãi: 250.000.000 đồng); anh N, chị S đồng ý trả cho chị H tổng số tiền 1.350.000.000 đồng (vốn: 1.200.000.000 đồng và lãi: 150.000.000 đồng).

Xét thấy: Chị H yêu cầu anh N, chị S trả số tiền lãi là 250.000.000 đồng (đã trừ số tiền lãi 90.000.000 đồng) thấy rằng, với số tiền lãi trên thì không vượt quá mức lãi suất theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do chấp nhận yêu cầu của chị H nên yêu cầu của anh N, chị S chỉ đồng ý trả số tiền lãi 150.000.000 đồng không chấp nhận.

Từ sự phân tích trên, việc chị H khởi kiện yêu cầu anh N, chị S trả tổng số tiền là 1.450.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2016 mục đích để đảm bảo khoản vay trên nhưng trên thực tế các bên không thực hiện nên các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng này mà không phải xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng. Chị H đồng ý trả cho anh N, chị S các loại giấy tờ gồm: Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2014 giữa bà T với chị S và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 25/3/2015 giữa anh C với anh N, chị S.

Xét thỏa thuận giữa các đương sự về vấn đề này là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 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 thì anh N, chị S phải chịu là:  $(36.000.000 \text{ đồng} + 650.000.000 \text{ đồng} \times 3\%) \times 50\% = 27.750.000 \text{ đồng}$  (Anh N, chị S có đơn xin giảm án phí nên được xét miễn 50%).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Quyết định số: 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt N; khoản 2 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:**

### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H.**

- Buộc anh Phạm Quốc N và chị Phạm Hồng S trả cho chị H tổng số tiền là 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó tiền vốn là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và tiền lãi là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị H cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, thì hàng tháng anh N, chị S 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.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2016 giữa chị H với anh N, chị S. Chị H có nghĩa vụ giao lại cho anh N, chị S các loại giấy tờ gồm: Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2014 giữa bà T với chị S và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 25/3/2015 giữa anh C với anh N, chị S.

### **2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Anh N, chị S phải chịu là 27.750.000 đồng (hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) (chưa nộp).

- Chị H không phải chịu. Hoàn trả lại cho chị H số tiền đã nộp tạm ứng là 35.880.000 đồng (ba mươi lăm triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010013 ngày 05/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

*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, 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 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 quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Văn Càn**