

Bản án số 04/2024/DS-ST
Ngày 11/4/2024
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 BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Khánh, bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11/4/2024, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2023/TLST-DS ngày 26/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 07/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 25/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1971, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông T và bà L: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977, có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Y B Niê, sinh năm 1977 và bà H N Mlô, sinh năm 1977, (Đều có mặt)

Địa chỉ: Buôn T, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị L, sinh năm 1975, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người phiên dịch tiếng Ê đê: Ông Y D Hmok, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L là ông Lê Duy B trình bày có nội dung:

Ngày 22/8/2022 ông T có cho ông Y B Niê và bà H N Mlô vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán nợ cho ngân hàng, thỏa thuận 200.000.000 đồng cho vay không tính lãi; 200.000.000 đồng tính lãi, mức lãi suất do hai bên thỏa thuận, ông Y B Niê và bà H N Mlô có ký vào giấy vay tiền, thời hạn trả nợ vào ngày 31/11/2022. Khi vay tiền ông Y B Niê và bà H N Mlô có giao cho ông T cùng vợ là bà L giữ 03 tài sản là: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 775041, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 6710.6m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 194365, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428m², địa chỉ xã E, thị xã B. Việc cầm giữ các tài sản trên để làm tin, không công chứng, chứng thực, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông Y B Niê và bà H N Mlô trả số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc, yêu cầu lãi suất đối với số tiền vay 200.000.000 đồng (tính từ ngày 22/8/2022 đến ngày 31/11/2022) và lãi suất đối với số tiền vay 400.000.000 đồng (tính từ ngày 01/12/2022 đến ngày 11/4/2024), mức lãi suất theo quy định pháp luật dân sự là 10%/ năm. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu về lãi suất, chỉ yêu cầu ông Y B Niê và bà H N Mlô tính tổng số tiền lãi của hai khoản vay 200.000.000 đồng (tính từ ngày 22/8/2022 đến ngày 31/11/2022) và 400.000.000 đồng (tính từ ngày 01/12/2022 đến ngày 11/4/2024) là 40.000.000 đồng.

Ông T và bà L đồng ý trả lại cho ông Y B Niê và bà H N Mlô 03 tài sản là: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 775041, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 6710.6m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 194365, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428m², địa chỉ xã E, thị xã B sau khi ông Y B Niê và bà H N Mlô trả tiền nợ gốc và nợ lãi.

Giấy sang nhượng đất ngày 03/5/2022 và giấy sang nhượng đất 20/8/2022, đối với thửa đất 102 diện tích 583.5m², khi thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 556097, thửa số 102, tờ bản đồ số 70, diện tích 559.2m², địa chỉ: Xã E, thị xã B), không liên quan đến khoản vay nói trên và không liên quan đến việc cầm giữ bản gốc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Y B Niê trình bày có nội dung: Ngày 03/5/2022 ông và ông T có ký giấy sang nhượng đất chuyển nhượng thửa đất 102, diện tích 583.5m², địa chỉ xã E, giá 696.000.000 đồng, sau đó ông T đến nhà ông thỏa thuận viết lại giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2022 và đề nghị ông y B bớt cho 13.000.000 đồng/mét ngang, hai bên thỏa thuận bớt tiền mua đất với điều kiện ông T phải cho ông và bà H N Mlô vay tiền để thanh toán khoản nợ mà ông và bà H N Mlô đã vay, sau khi

thỏa thuận xong ông T cầm tiền lên trả nợ ngân hàng thay ông Y B Niê trả nợ, khi trả nợ ngân hàng xong, ông T giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y B và bà H N Mlô. Sau khi thanh toán nợ cho ngân hàng, nhận lại tài sản thế chấp là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận viết giấy vay tiền.

Thửa đất ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T là thửa đất 102, tờ bản đồ số 70; không liên quan đến 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang cầm giữ của ông Y B và bà H N Mlô.

Ông thừa nhận ngày 22/8/2022 ông T và ông thỏa thuận có nội dung ông T cho ông và bà H N Mlô vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán nợ cho ngân hàng, ông T cầm tiền cùng ông và bà H N Mlô đi thanh toán nợ ngân hàng, ông sẽ bớt tiền mua đất cho ông T, thỏa thuận 200.000.000 đồng cho vay không tính lãi; 200.000.000 đồng tính lãi, mức lãi suất do hai bên thỏa thuận, khi vay có mặt ông Y B và bà H N Mlô. Y B và bà H N Mlô có ký vào giấy vay tiền, thời hạn trả nợ vào ngày 31/11/2022. Khi vay tiền ông và bà H N Mlô có giao cho ông T cùng vợ là bà L giữ 03 tài sản là: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 775041, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 6710.6m², địa chỉ xã E, thị xã B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 194365, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428m², địa chỉ xã E, thị xã B. Việc cầm giữ các tài sản trên không công chứng, chứng thực, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Nhưng đến nay do làm ăn khó khăn nên ông và bà H N Mlô chưa trả nợ cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông chỉ đồng ý trả tiền cho ông T khi thửa số 102, tờ bản đồ số 70, diện tích 559.2m², địa chỉ: Xã E, thị xã B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 556097 chuyển đổi được mục đích thành đất ở và bán mới có tiền trả cho ông T

Yêu cầu ông T và bà L trả lại cho ông và bà H N Mlô 03 Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, BK 775041, BA 194365.

Giấy sang nhượng đất ngày 03/5/2022 và giấy sang nhượng đất 20/8/2022, đối với thửa đất 102 diện tích 583.5m², khi thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 556097, thửa số 102, tờ bản đồ số 70, diện tích 559.2m², địa chỉ: Xã E, thị xã Buôn Hồ), ông T đã đặt cọc cho ông 75.000.000 đồng, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà H N Mlô trình bày có nội dung: Bà đồng ý như lời trình bày của ông Y B Niê, không bổ sung gì thêm

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T, buộc ông Y B Niê và bà H N Mlô phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền vay

400.000.000 đồng. Về lãi suất, buộc ông Y B Niê và bà H N Mlô phải trả lãi suất đối với số tiền là 40.000.000 đồng.

- Đối với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, BK 775041, BA 194365 hai bên thỏa thuận giữ để làm tin, không công chứng, chứng thực, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên vô hiệu. Do đó, buộc nguyên đơn ông T và bà L có trách nhiệm phải trả lại bản gốc 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bị đơn ông Y B Niê và bà H N Mlô.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về yêu cầu của đương sự:*

[2.1] Về hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 22/8/2022, vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô có lập giấy vay tiền viết tay để vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), trong đó 200.000.000 đồng cho vay không tính lãi suất; 200.000.000 đồng tính lãi suất theo thỏa thuận, thời hạn trả nợ vào ngày 31/11/2022, việc vay tiền được cả phía nguyên đơn và phía bị đơn thừa nhận đúng là chữ ký của vợ chồng bị đơn ông Y B Niê và bà H N Mlô. Do đó, đủ cơ sở để khẳng định, giữa vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô có việc vay số tiền 400.000.000 đồng theo như trình bày của nguyên đơn là có thật.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền, vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền, khi vay tiền có mặt vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô, mặt khác khoản vay sử dụng vào mục đích thanh toán khoản vay ngân hàng của vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô phải trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc là phù hợp với Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay 200.000.000 đồng (tính từ ngày 22/8/2022 đến ngày 31/11/2022) và lãi suất đối với số tiền vay 400.000.000 đồng (tính từ ngày 01/12/2022 đến ngày 11/4/2024), mức lãi suất theo quy định pháp luật dân sự là 10%/ năm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu về lãi suất, chỉ yêu cầu ông Y B Niê và bà H N Mlô tính tổng số tiền lãi của hai khoản vay 200.000.000 đồng (tính từ ngày 22/8/2022 đến ngày 31/11/2022) và 400.000.000 đồng (tính từ ngày 01/12/2022 đến ngày 11/4/2024) là 40.000.000 đồng. Xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tổng cộng số tiền gốc và lãi ông Y B Niê và bà H N Mlô phải trả cho ông Hồ

Văn T là 440.000.000 đồng.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn ông Y B Niê và bà H N Mlô: Về việc khi nào chuyển đổi được mục đích thành đất ở, đối với thửa số 102, tờ bản đồ số 70, diện tích 559.2m², địa chỉ: Xã E, thị xã B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 556097 và bán thửa đất trên thì mới trả có tiền nợ cho ông T. Nguyên đơn không đồng ý với việc này. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xem xét chấp nhận.

[4] Đối với việc ông T cầm giữ của ông Y B Niê và bà H N Mlô 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, BK 775041, BA 194365 không tuân thủ đúng theo quy định tại điểm a Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 9; khoản 2 Điều 39 của Nghị định số: 102/2017/NĐ - CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về việc đăng ký biện pháp bảo đảm nên cần buộc ông T và bà L phải trả lại cho Y B Niê và bà H N Mlô 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[5] Đối với giấy sang nhượng đất ngày 03/5/2022 và giấy sang nhượng đất 20/8/2022, đối với thửa đất 102 diện tích 583.5m² (Nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 556097, thửa số 102, tờ bản đồ số 70, diện tích 559.2m², địa chỉ: Xã E, thị xã B), ông T thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng với ông Y B Niê và bà H N Mlô. Các bên chưa có yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[6] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn bà ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô phải chịu tiền án phí dân sự sơ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 40, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 463, khoản 1 Điều 465, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 468, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T.

1.1 Buộc bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Mlô phải trả cho ông Hồ Văn T số tiền là 440.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi là 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày 12/4/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 10%/ năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

1.2 Buộc ông Hồ Văn T và bà Lê Thị L trả cho ông Y B Niê và bà H N Mlô 03 tài sản là Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 082478, thửa đất số

127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558m², địa chỉ xã E, thị xã B; bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 775041, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 6710.6m², địa chỉ xã E, thị xã B; bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 194365, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428m², địa chỉ xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

2. Về án phí: Áp dụng 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.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.757.000 đồng theo biên lai thu số 0018806 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H N Miê phải chịu 21.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP Tòa án.

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

(Đã ký)

Trương Kim Chung