

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TUY HÒA  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST  
Ngày: 14/3/2022  
“*V/v Tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Hoa Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lương Công Hạnh và bà Nguyễn Thị Thu Thảo

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Thùy Trân.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Công Tình – Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 111/2021/TLST-DS ngày 05/10/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154 /2021/QĐXX-ST ngày 27/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 14/01/2022 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 04 /2022/QĐST-DS ngày 14/02/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Phan Tiến D, sinh năm 1971

Trú tại: đường H, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966

Trú tại: đường L, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện, quá trình thu thập tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Tiến D trình bày: Ngày 13/01/2021, bà Nguyễn Thị H có mượn của ông D số tiền 570.000.000đ để bà H đáo hạn Ngân hàng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời điểm thanh toán lãi vào ngày 13 hàng tháng với số tiền 17.100.000đ. Đến ngày 14/01/2021, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tuy Hòa đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 28/10/2019 hồ sơ số 028824.XC.015. Cũng trong ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thu, giữa ông D và ông D1, bà H có ký Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm.

Theo đó, ông D có cho cho ông D1, bà H vay số tiền 570.000.000đ, kỳ hạn vay 06 tháng kể từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/07/2021, thời gian trả lãi vào ngày cuối cùng của tháng. Để bảo đảm hợp đồng vay tiền thì ông D1, bà H có thể chấp thừa đất số 82, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất phường Phú Lâm, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, diện tích 119.6m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H. Hai bên tự định giá thửa đất 800.000.000đ. Việc thế chấp quyền sử dụng đất không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Phan Tiến Dũng đang giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn trả số tiền lãi 17.100.000đ vào ngày 09/02/2021 và từ đó đến nay không trả lãi nữa. Đã quá thời hạn vay nhưng ông D1, bà H không trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng vay tiền đã ký kết giữa các bên. Nay nguyên đơn ông Phan Tiến Dũng yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Dưỡng, bà Nguyễn Thị H phải trả nợ gốc 570.000.000đ, tiền lãi từ ngày 14/02 /2021 đến nay với lãi suất 20%/năm. Vì việc thế chấp không đúng quy định pháp luật nên xin rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Khi bị đơn trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn

Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng và hòa giải. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên không có lời khai nên không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc 562.419.000đ; Chấp nhận lãi suất 20%/năm từ ngày 14/02/2021. Đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và nguyên đơn mua tài sản thế chấp với giá 800.000.000đ; Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H; Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt **bị đơn**. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Tuy Hòa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với giấy mượn tiền vào ngày 13/01/2021 và hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 14/01/2021 (bản gốc) do nguyên đơn cung cấp thì thể hiện: Giấy mượn tiền vào ngày 13/01/2021 thể hiện với nội dung “ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị H mượn của ông Phan Tiến D số tiền 570.000.000đ, mức lãi suất 3%/tháng, thời điểm thanh toán lãi vào ngày 13 hàng tháng với số tiền 17.100.000đ, thời điểm thanh toán gốc 13/7/2021. Tiếp đó vào ngày 14/01/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thu giữa ông Phan Tiến D và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D1 có ký hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm với nội dung “bên A ông Phan Tiến D cho bên B bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D1 vay số tiền có tài sản bảo đảm là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng), kỳ hạn vay 06 tháng kể từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/7/2021, lãi suất vay bằng văn bản riêng theo thời điểm của Ngân hàng thương mại Phú Yên và theo đúng quy định của pháp luật”. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về mục đích vay, địa điểm phương thức trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm. Hết thời gian vay tiền vào ngày 13/7/2021 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc cho nguyên đơn và không đến Tòa án nên không lấy được lời khai, không hòa giải được. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có thể khẳng định về chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp lệ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.2] Về tiền gốc và lãi suất: Trong giấy mượn tiền vào ngày 13/01/2021 và hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm có thỏa thuận về lãi suất và có thời hạn trả nợ. Do đó hợp đồng vay giữa hai bên là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng là vượt quá so với quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 về lãi suất “trong 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”. Theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết 01/2019 /NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 quy định “Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận về lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn cao hơn mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn được pháp luật quy định thì mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn vượt quá không có hiệu lực; số tiền lãi đã trả vượt quá mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn quy định được trừ vào số tiền nợ gốc tại thời điểm trả lãi; số tiền lãi đã trả vượt quá còn lại sau khi đã trừ hết nợ gốc thì được trả lại cho bên vay”

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu lãi suất 20%/năm, thời hạn tính lãi từ

ngày 14/02/2021 là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Đối với khoản tiền lãi mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn là 17.100.000đ/tháng vào ngày 09/02/2021 (3%/tháng, tức là 36%/năm) là vượt quá lãi suất quy định tại Điều 468 BLDS và Điều 9 Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

[2.3] Như vậy tiền gốc, tiền lãi mà bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D1 cần phải trả cho nguyên đơn ông Phan Tiến D được tính lại như sau:

Số tiền 570.000.000đ x 20%/năm (1,67%/tháng) x 1 tháng = 9.519.000đ/tháng tiền lãi. Bị đơn vào ngày 09/02/2021 trả lãi 17.100.000đ/tháng (vượt 7.581.000đ/tháng tiền lãi). Nên khoản tiền lãi vượt được trừ vào số tiền gốc (570.000.000đ – 7.581.000đ)= 562.419.000đ. Như vậy, số tiền gốc mà bị đơn trả cho nguyên đơn là 562.419.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười chín ngàn đồng)

Như vậy tiền lãi mà bị đơn trả cho nguyên đơn: từ ngày 14/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 14/03/2022 là 13 tháng x 562.419.000đ x 20%/năm (1,67%/tháng)= 122.101.000đ (một trăm hai mươi hai triệu một trăm lẻ một ngàn đồng)

[3] Về xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm hợp đồng vay tiền thì ông Dương, bà Hồng có thể chấp thừa đất số 82, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất phường Phú Lâm, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, diện tích 119.6m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H. Nguyên đơn được mua tài sản thế chấp với giá 800.000.000đ. Việc thế chấp quyền sử dụng đất không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự và Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả nợ, rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Phan Tiến D đang giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H nên buộc nguyên đơn trả lại giấy tờ trên cho bị đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DS-ST với số tiền 31.381.000đ; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

**Áp dụng:** Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 470, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017

của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tiến D, buộc **bị đơn** bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D trả cho nguyên đơn ông Phan Tiến D số tiền 684.520.000đ (sáu trăm tám mươi bốn triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng) trong đó gốc 562.419.000đ (năm trăm sáu hai triệu bốn trăm mười chín ngàn đồng) và lãi 122.101.000đ (một trăm hai mươi hai triệu một trăm lẻ một ngàn đồng) về khoản tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/3/2022) và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông Phan Tiến D phải trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D101 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 55, diện tích 119,6m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất phường L, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị D(bản chính).

Đình chỉ đối với yêu cầu: xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 55, diện tích 119,6m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất phường L, thành phố T, tỉnh Phú Yên với việc mua tài sản thế chấp với giá 800.000.000đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00915 do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 15/8/2008 cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H

Về án phí: Áp dụng vào Điều 26 Nghị quyết 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. **Bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D1 phải chịu** 31.381.000đ (ba mươi một triệu ba trăm tám mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn ông Phan Tiến Dũng số tiền 13.400.000đ (mười ba triệu bốn trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004689 ngày 28/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà.

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 thoả 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, 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.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Phú Yên;  
- VKSND TP. Tuy Hòa;

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

- *Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

**Bùi Thị Hoa Dung**