

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU,
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST
Ngày 22 tháng 02 năm 2022

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm

Bà Trần Thị Mỹ Hương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2021/TLST- DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 703/2021/QĐXXST- DS ngày 30/12/2021 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Trần Hữu Kh, sinh năm 1976 (có mặt).

Bà Huỳnh Hồng Th, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 558A, đường Lý Văn L, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Bà Thanh ủy quyền: Ông Trần Hữu Kh, sinh năm 1976.

** Bị đơn:* Ông Trương Quốc T, sinh năm 1971(vắng mặt).

Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 173, đường Lý Văn L, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Hữu Kh, bà Huỳnh Hồng Th ủy quyền cho ông Trần Hữu Kh trình bày tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 15/4/2016, ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th có đưa cho ông Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ số tiền 700.000.000 đồng, đồng thời ông T, bà Đ đồng ý giao lại cho ông Kh và bà Th được sử dụng một phần căn nhà để kinh doanh, để đảm bảo cho hợp đồng vay đôi bên lập hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 15/4/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ, với thời hạn thuê 03 năm đến tháng 5/2019 hết hạn hợp đồng, mục đích thuê kinh doanh, giá thuê 700.000.000 đồng, địa điểm tại phường 1, thành phố Cà Mau, theo hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở thỏa thuận

khi hết hạn hợp đồng thì ông T và bà Đ phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi cho 03 năm bằng 180.000.000 đồng.

Khi hết hạn hợp đồng ông Kh và bà Th đã giao nhà thuê lại cho ông T và bà Đ nhưng ông T và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền như thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà.

Đến ngày 01/6/2019 bà Th có ký tờ thỏa thuận với ông T, theo đó ông T còn nợ số tiền 830.000.000 đồng, sau khi đã trừ số tiền lãi bằng 50.000.000 đồng mà ông T đã thanh toán, kèm theo thỏa thuận ông T trả mỗi tháng 50.000.000 đồng tiền gốc tiền lãi phát sinh trong hạn là 10,5%/năm. Nếu hàng tháng không trả số tiền thỏa thuận thì phải chịu lãi suất quá hạn 15,75%/năm.

Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ tính đến ngày 01/5/2021 vợ, chồng ông T còn phải thanh toán số tiền 944.150.000 đồng. Nay, ông Kh và bà Th yêu cầu ông T và bà Đ thanh toán cho ông Kh và bà Th tổng số tiền 944.150.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Trần Hữu Kh yêu cầu ông T và bà Đ thanh toán số tiền gốc theo biên nhận nợ bằng 920.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 01/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 11 tháng x 1,67%/tháng bằng 169.004.000 đồng tiền lãi. Tổng số tiền gốc và lãi bằng 1.089.004.000 đồng.

* *Bị đơn*: Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ đã được Tòa án thông báo thụ lý; thông báo hòa giải và kiểm tra chứng cứ vào ngày 23/6/2021; 10/12/2021; 30/12/2021; đến ngày 21/01/2022 xét xử lần 01; ngày 22/02/2022 xét xử lần 02 vắng mặt không rõ lý do và cũng không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với bị đơn Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên, căn cứ vào các Điều 179, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật. Mặc khác, phía bị đơn Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ đã biết và nhận thông báo của Tòa nhưng vẫn không đến theo giấy triệu tập của Tòa án.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Quá trình thụ lý và đưa vụ án ra xét xử xác định tranh chấp hợp đồng thuê nhà là không chính xác, bởi ngay từ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn xác định trả tiền và tính lãi theo quy định, việc vay được đảm bảo bằng hợp đồng thuê nhà, đôi bên có thỏa thuận lãi suất. Nên tranh chấp của các đương sự là tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng*: Tại hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở xác lập ngày 15/4/2016 đã được Công chứng tại văn phòng Công chứng Hà Ngọc Phổ. Theo hợp đồng thể hiện nội dung bên cho thuê gọi tắt bên A (ông T, bà Đ), bên thuê gọi tắt là B (bà Th) tài sản thuê thuộc căn nhà và đất thửa số 237, tờ bản đồ số 40, diện tích 268,20m², tại phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê 03 năm kể từ tháng 5/2016 đến tháng 05 năm 2019, mục đích

thuê làm địa điểm kinh doanh, giá thuê 700.000.000 đồng, khi hết thời hạn thuê bên A có nghĩa vụ trả lại cho bên B số tiền trên; tại tờ biên nhận ngày 02/6/2016 do ông T, bà Đ ký nhận nợ số tiền 700.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất; tại tờ thỏa thuận nợ ghi ngày 01/6/2019 ông T ký nhận số tiền 830.000.000 đồng tiền vốn và thỏa thuận lãi suất: Lãi trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn 15,75%/năm và biên nhận ngày 01/03/2021 bị đơn ông T có ký tên vào tờ biên nhận với số tiền 920.000.000 đồng, thời hạn trả 03 tháng, từ ngày 01/3/2021 đến 01/6/2021 trả hàng tháng 20.000.000 đồng, đến 01/07/2021 trả 30.000.000 đồng.

Từ các chứng cứ mốc thời gian thể hiện các đương sự đã xác lập mối quan hệ thuê nhà và đất để kinh doanh là có, cũng như tại phiên tòa ông Kh xác định có đến thuê nhà mục đích để kinh doanh, giá thuê là 700.000.000 đồng, sau đó phía ông T và bà Đ không thanh toán số tiền 700.000.000 đồng, thì các bên chuyển số tiền 700.000.000 đồng thành tiền vay và thỏa thuận lãi.

Quá trình vay cho đến nay ông T và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc ban đầu 700.000.000 đồng, ở biên nhận lần thứ nhất, sau đó các bên đương sự tiếp tục ghi biên nhận lần thứ 02 là 830.000.000 đồng, thỏa thuận lãi 03 năm 180.000.000 đồng, ông Tuấn đã trả được một lần 50.000.000 đồng, lần thứ 03 ghi nợ số tiền 920.000.000 đồng.

Xét tính hợp pháp các biên nhận nợ của bị đơn ông Trương Quốc T đã ký xác nhận nợ cùng với bà Trần Thị Ngọc Đ là có, ông T ký nhận nợ số tiền 920.000.000 đồng. Thời hạn 03 tháng thanh toán số tiền cho ông Kh và bà Th nhưng đến nay chưa thực hiện.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Hữu Kh yêu cầu bị đơn ông Trương Quốc T và bà Đ trả vốn 920.000.000 đồng và tiền lãi tính từ thời gian 01/3/2021 đến ngày xét xử lãi suất 1,67%/tháng, với thời hạn 11 tháng, do ông T và bà Đ ký nhận nợ, đến hạn không thanh toán, ông T và bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cho nên yêu cầu của ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th là phù hợp buộc ông T và Đ phải thanh toán số tiền vốn 920.000.000 đồng và tiền lãi 169.004.000 đồng, theo biên nhận nợ là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên chấp nhận yêu cầu của Kh và bà Th buộc ông T và bà Đ thanh toán cho ông Kh, bà Th bằng 920.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi 169.004.000 đồng. Tổng số tiền được chấp nhận bằng 1.089.004.000 đồng.

[5] Đối với hợp đồng thuê nhà ở được các đương sự thiết lập tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ ngày 15/4/2016. Nguyên đơn xác định hợp đồng thuê nhà là bảo đảm cho khoản vay. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét nên Hội đồng không đặt ra giải quyết, tuy nhiên đối với hợp đồng thuê nhà này đã chuyển giao bằng hợp đồng vay tài sản, cho nên Hội đồng xét xử đã xem xét giải quyết trong vụ án. Do đó không xem xét đến hợp đồng thuê nhà là phù hợp.

[6] Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định án phí, lệ phí Tòa án, bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Nguyên đơn không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 143; Điều 179; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th. Buộc Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ thanh toán cho ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th số tiền là 1.089.004.000 đồng (*Một tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, không trăm lẻ bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th không phải nộp án phí vào ngày 31/5/2021 đã dự nộp số tiền tạm ứng 20.163.000 đồng, tại lai thu số 0001130 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ phải nộp án phí 44.670.000 đồng (*chưa nộp*).

Ông Trần Hữu Kh và bà Huỳnh Hồng Th có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Trương Quốc T và bà Trần Thị Ngọc Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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, 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.

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

Đã ký

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Tòa án Tp Cà Mau.

Nguyễn Thị Thắm