TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2025/DS-ST
Ngày: 21/4/2025
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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Tâm và bà Phan Thị Nga.

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Tiểu Ngọc, Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1250/2025/TLST- DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp *"Hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2025/QĐXX-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2025/QĐST-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; là nguyên đơn, (có mặt).

Bị đơn: Ông Từ Long H, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Tôn Hữu P, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (có đơn xin xử vắng mặt).

- Bà Võ Thu T, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại các phiên hòa giải, nguyên đơn Vũ Thị C trình bày: do quen biết nên

vào ngày 11/10/2023, bà cho Từ Long H vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), thời gian vay 6 tháng, các bên có lập hợp đồng và bà C đã giao đủ số tiền trên. Thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, các bên có thế chấp tài sản, theo đó ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T. Sau khi vay tiền, ông Hồ Đ được 01 tháng tiền lãi trên số tiền vay nhưng không trả vốn và không đóng thêm bất cứ khoản tiền nào cho đến nay.

Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Từ Long H có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 12/11/2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm và yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện là: 01 (một) Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản ngày 11/10/2023; 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa BQ784281 (số vào sổ CH04084), (đều là bản photo).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Từ Long H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thu T vắng mặt nên không thể ghi nhận được ý kiến, không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nên không tiến hành hòa giải được. Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tôn Hữu P có lời khai xác định thời điểm bà C cho ông H vay tiền thì ông trực tiếp chứng kiến ông H ký tên vào hợp đồng, bà C giao tiền cho ông H. Số tiền chO vay là của bà C chứ hoàn toàn không liên quan gì đến ông. Ông có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa do bận công việc gia đình.

Tại biên bản các minh về tình trạng cư trú do cán bộ Tòa án lập được Công an xã L, huyện C, tỉnh An Giang cung cấp thông tin ông Từ Long H vẫn còn đăng ký cư trú tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Vũ Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Từ Long H có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) và yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 12/11/2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm; bà C xác định kể từ thời điểm cho ông H vay tiền thì ông H không trả bất cứ khoản tiền gốc, cũng như không đóng cho bà khoản tiền lãi nào. Bà yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do

Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T.

Bị đơn Từ Long H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thu T, Tôn Hữu P vắng mặt nên không thể ghi nhận được ý kiến, không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đối với nguyên đơn, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234; bị đơn từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 76 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án:* bà C và ông H giao kết hợp đồng cho vay tiền có thế chấp tài sản, nội dung hợp đồng thể hiện bà C cho ông H vay 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 11/10/2023 đến 11/4/2024 thì ông H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà C. Phía ông H đã nhận đủ 200.000.000 đồng từ bà C, do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn nên bà C khởi kiện yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền vay 200.000.000 đồng là có căn cứ. Việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu Trang mục Đ1 để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng, nhưng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm đăng ký nên buộc bà C phải trả lại cho ông H, bà T. Đối với yêu cầu tính lãi suất theo quy định, do ông Hồ C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C nên bà C yêu cầu tính lãi suất kể từ ngày 12/11/2023 đến ngày tòa xét xử sơ thẩm là phù hợp Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, đề xuất:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C với ông Từ Long H. Buộc ông Từ Long H có nghĩa vụ trả tiền gốc 200.000.000 đồng và lãi 20%/năm từ 12/11/2023 đến 21/4/2025.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2023 giữa và Vũ Thị C với ông Từ Long H vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Thị C có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả tiền vay và lãi suất; căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định là tranh chấp *"hợp đồng vay tài sản"*.

[2] Về thẩm quyền: bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn Từ Long H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thu T vắng mặt tuy được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; ông P có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng: nguyên đơn bà Vũ Thị C cho rằng do quen biết nên vào ngày 11/10/2023 cho ông Từ Long H vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, các bên có lập "hợp đồng cho vay tiền có thế chấp tài sản", bà đã giao đủ tiền cho ông H, ông H ký tên và ghi họ tên vào hợp đồng, thời điểm cho vay thì ông H thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSĐ số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T. Do ông H vi phạm nghĩa vụ vì vậy bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Từ Long H có nghĩa vụ trả cho bà số tiền vay còn nợ 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 12/11/2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm và yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T.

[4.2] Về nhận định, đánh giá tài liệu, chứng cứ: Trên cơ sở "hợp đồng cho vay tiền có thế chấp tài sản" do các bên lập vào ngày 11/10/2023 thể hiện việc bà C có

cho ông H vay số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 11/10/2023 đến ngày 11/4/2024 thì ông H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà C. Do ông H vi phạm nghĩa vụ cam kết nên bà C khởi kiện yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền vay và tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 12/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[4.3] Về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc bà C và ông H thỏa thuận vay có thế chấp 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông H, bà T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện bà C đang giữ. Đánh giá việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp pháp luật, các đương sự không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm, cũng như đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35, 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu đối với giao dịch này giữa các đương sự, phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, đây là tài sản cá nhân nên buộc bà Chi T1 lại ông H, bà T.

[5] Về lãi suất: thỏa thuận các bên theo hợp đồng vay với mức lãi suất 05%/tháng đây là mức lãi cao hơn so với quy định pháp luật dân sự, bà C cho rằng sau khi vay, ông H không trả bất cứ khoản tiền lãi nào cho bà; ông H không cung cấp chứng cứ chứng minh việc đóng lãi, số tiền đóng lãi cho bà C nên không xem xét việc cấn trừ phần lãi suất vượt quy định. Do ông Hồ C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C nên việc bà C yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật là có căn cứ phù hợp Điều 468 Bộ luật Dân sự, cụ thể: 200.000.000 đồng x lãi suất 20%/năm x thời gian từ ngày 12/11/2023 đến ngày 21/4/2025 = 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu). Tổng cộng: gốc và lãi ông H phải có nghĩa vụ trả cho bà C là: 200.000.000 đồng + 58.444.000 đồng = 258.444.000 đồng (hai trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

[6] Về án phí: *Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;* Do yêu cầu được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định. Bị đơn Từ Long H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 5% trên số tiền 258.444.000 đồng, tương ứng 12.922.200 đồng (mười hai triệu chín trăm hai mươi hai nghìn hai trăm đồng).

[7] Đánh giá quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 298 463, 466, 468, 471 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35, 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C với ông Từ Long H.

Buộc ông Từ Long H có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị C số tiền 258.444.000 đồng (hai trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2023 giữa và Vũ Thị C với ông Từ Long H vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thị C có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04084, diện tích 184,8m^2, đất ở tại nông thôn, thửa số 267, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2014 cho ông Từ Long H, bà Võ Thu T (bản chính).

3. Về án phí:

Bà Vũ Thị C được hoàn lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0023438 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Bị đơn Từ Long H phải chịu 12.922.200 đồng (mười hai triệu chín trăm hai mươi hai nghìn hai trăm đồng), án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Vũ Thị C được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn Từ Long H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thu T, Tôn Hữu P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc được niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND H. Chợ Mới;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA.

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

Hà Huy Phong

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Vũ Thị C được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn Từ Long H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thu T, Tôn Hữu P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc được niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

Kết quả biểu quyết: 3/3 thành viên thống nhất.

Biên bản nghị án kết thuc vào lúc……..giờ……phút cùng ngày, có đọc lại cho các thành viên cùng nghe cùng thống nhất nội dung và ký tên vào biên bản.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**