TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 221/2025/DS-ST
Ngày: 17/10/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vân Trường.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – An Giang tham gia phiên toà:* Bà Thị Kim Lài – kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang (Cơ sở 2), xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 175/2025/QĐST-DS, ngày 29 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung K – sinh năm 1982, có mặt.

Bà Trần Cẩm T – sinh năm 1982, có mặt.

Địa chỉ: cùng ấp A, xã V, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn X – sinh năm 1977, vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị L – sinh năm 1982, vắng mặt.

Địa chỉ: cùng ấp Vĩnh Hòa 1, xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Nay là ấp Vĩnh Hòa 1, xã Vĩnh Hòa Hưng, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2025, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T như sau:

Vào ngày 19/12/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên đối với diện tích 2.050m^2 ở thửa đất số 30970.06.510, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã

V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) để vay số tiền 335.000.000 đồng. Khi giao dịch hai bên có làm hợp đồng thế chấp tài sản ngày 19/12/2022 do ông X ký và nhận tiền, vợ chồng ông bà có nhận giữa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734 của ông X. Sau khi vay tiền, phía vợ chồng ông X và bà L có trả tổng số tiền lãi cho vợ chồng ông bà bằng 20.000.000 đồng (ngày 24/12/2022 trả 5.000.000 đồng; ngày 28/12/2022 trả 5.000.000 đồng và ngày 09/01/2023 trả 10.000.000 đồng).

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 giữa các bên. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L phải trả lại cho vợ chồng ông bà tổng số tiền bằng 335.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L đã được Tòa án niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L không đến Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào của ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Huỳnh Thị L có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên đối với diện tích 2.050m^2 ở thửa đất số 30970.06.510, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên đối với diện tích 13.190m^2, ở các thửa số 682, 561, 698, 708, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) để vay số tiền 335.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông bà đang giữ 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 giữa ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Văn X. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn X phải trả cho ông bà số tiền vay bằng 335.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà tự nguyện trả lại 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên cho ông Nguyễn Văn X. Ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị L, không yêu cầu bà L cùng trả số tiền này.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - An Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, vụ kiện còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tống đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và

đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 giữa ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Văn X. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K và bà T về việc trả lại 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên cho ông X. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn X phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T số tiền 335.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung K, bà Trần Cẩm T với vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – An Giang theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L là bị đơn, ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tuy nhiên, khi ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T khởi kiện, ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L có địa chỉ rõ ràng, đó cũng là nơi ông bà cư trú. Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và thực hiện các thủ tục niêm yết công khai theo quy định tại Điều 179 và Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt ông Nguyễn Văn X và bà Huỳnh Thị L.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị L nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 218, 219 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu này.

[2] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Vào ngày 19/12/2022, ông Nguyễn Văn X có thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên đối với diện tích 2.050m^2 ở thửa đất số 30970.06.510, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T để vay số tiền 335.000.000 đồng. Bà T có ghi hợp

đồng thế chấp với nội dung: Bên A là Nguyễn Trung K, chủ cơ sở cầm đồ, bên B là Nguyên Văn X1, bên A nhận cầm cố tài sản do bên B mang đến. Hai bên thống nhất thỏa thuận như sau: Tên tài sản cấm cố là 02 thửa đất diện tích 300m^2 và thửa 13.190,00m^2 đất (gồm 02 sổ đất), số tiền cầm cố là 335.000.000 đồng… Từ nội dung hợp đồng cho thấy, tên của hợp đồng là hợp đồng thế chấp tài sản nhưng nội dung lại là cầm cố tài sản. Như vậy, hợp đồng này có nội dung không rõ ràng và mâu thuẫn với nhau, hợp đồng ngày 19/12/2022 giữa các bên là hợp đồng thế chấp tài sản nhưng chứa nội dung của hợp đồng cầm cố tài sản là vi phạm Điều 124 Bộ luật dân sự nên hợp đồng không phát sinh hiêu lực. Mặt khác, sau khi hợp đồng hết thời hạn thì phía ông X1 không giao trả tiền theo thỏa thuận của hợp đồng. Do hợp đồng này vi phạm quy định của pháp luật nên vợ chồng ông K và bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có cơ sở, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì "giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Như vậy, ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T phải có nghĩa vụ trả lại bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên cho ông X. Tuy nhiên, phía vợ chồng ông K và bà T tự nguyện trả lại bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông X nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với giao dịch vay tài sản: Tuy hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là vô hiệu nhưng mục đích thế chấp tài sản là để đảm bảo cho việc vay số tiền 335.000.000 đồng, sau khi vay tiền phía ông X có trả lãi cho vợ chồng ông K, bà T 03 lần với tổng số tiền bằng 20.000.000 đồng (ngày 24/12/2022 trả 5.000.000 đồng; ngày 28/12/2022 trả 5.000.000 đồng và ngày 09/01/2023 trả 10.000.000 đồng).

Khi ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T khởi kiện đã nộp cho Tòa án hợp đồng thế chấp tài sản ngày 19/12/2022 giữa vợ chồng ông bà với ông Nguyễn Văn X và bản photo (kèm bản chính để đối chiếu) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên. Điều đó cho thấy, phía ông X có thực hiện giao dịch vay tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình cho phía ông K và bà T giữ để đảm bảo nghĩa vụ cho việc vay số tiền 335.000.000 đồng. Khi Tòa án giải quyết vụ kiện đã thực hiện các thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về nội dung vụ kiện nhưng phía vợ chồng ông X và bà L cố tình trốn tránh, không đến Tòa đối chất với vợ chồng ông K, bà T về số nợ trên. Hơn nữa, vợ chồng ông K, bà T đã giao nộp đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án. Do phía ông X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông K, bà T

nên căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông K, bà T về việc buộc ông X phải trả cho ông K, bà T số tiền 335.000.000đồng.

[5]Về lãi suất: Vợ chồng ông K, bà T không yêu cầu nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[6] Tại phiên tòa, sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ và nghe lời trình bày của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X phải nộp 16.750.000 đồng (335.000.000 đồng x 5%).

Ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 218, 219, 227, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T.

Xử: Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 giữa ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Văn X là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T về việc giao trả cho ông Nguyễn Văn X 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 117734, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/8/2008 do ông Nguyễn Văn X đứng tên đối với diện tích 2.050m^2 ở thửa đất số 30970.06.510, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383662 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/5/2003 do bà Nguyễn Thị H đứng tên đối với diện tích 13.190m^2, ở các thửa số 682, 561, 698, 708, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang).

Buộc ông Nguyễn Văn X phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T số tiền 335.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn X không trả đủ số tiền trên cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T thì hàng tháng ông Nguyễn Văn X còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thi hành án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị L.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn X phải nộp 16.750.000 đồng.

Ông Nguyễn Trung K và bà Trần Cẩm T được nhận lại 8.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014947, ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

"Quyết định này 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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

Nơi nhận:
-TAND tỉnh;
-VKS cùng cấp;
-THADS;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang