

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 87/2023/DS-ST

Ngày 01 /11/2023

V/v: “T/c hợp đồng vay tài sản,
Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp
QSD đất”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Bình**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Tường Diễm Linh Giang**

2. Ông **Nguyễn Phước Lộc**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Cẩm Duyên** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa:** Bà **Cao Thị Nhung** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2023/TLST- DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố D, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn M, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2023 (có mặt).

- **Đồng bị đơn:** Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và bà Huỳnh Kim T1, sinh năm 1966 (vợ ông Đ cùng địa chỉ) (đều vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C, **tỉnh Kiên Giang** (nay là Văn phòng C1); trụ sở: Số B, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị Thu T uỷ quyền cho ông Võ Văn M trình bày:**

Ngày 15/7/2010, vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 có vay của bà T 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), lãi suất 1,5%/tháng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền hai bên có lập hợp đồng thế chấp QSD đất số AB 27436, thửa số 79, tờ bản đồ số 72, diện tích 48,7m², đất tọa lạc tại khu phố H, phường

D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và giao cho bà giữ giấy chứng nhận QSD đất nêu trên. Hợp đồng được xác lập tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C1). Từ ngày vợ chồng ông Đ, bà T1 vay tiền đến nay không đóng lãi và cũng không trả vốn gốc cho bà đồng nào. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà T1 trả nợ, nhưng không trả mà cứ hẹn nên bà có đơn yêu cầu tổ hoà giải của Ban N, phường D giải quyết, thì bà T1 đồng ý trả tiền gốc và lãi suất tổng cộng là 133.200.000 đồng nhưng vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng thế chấp QSD đất số 05/TP/CC.SCC/HDGD do Phòng C2, tỉnh Kiên Giang lập ngày 15/7/2010, giữa bà Huỳnh Thị Thu T2 với vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 đối với diện tích đất 48,7m², thửa số 79, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 phải trả vốn gốc và lãi suất cho bà Huỳnh Thị Thu T2 cụ thể là 60.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 15/7/2010 đến ngày 15/3/2023 là 152 tháng x 1,5%/tháng = 228.000.000 đồng, và tiếp tục tính lãi suất đến khi xét xử.

Ngày 01/6/2023, nguyên đơn rút yêu cầu Huỷ hợp đồng thế chấp QSD đất số 05/TP/CC.SCC/HDGD do Phòng C2, tỉnh Kiên Giang lập ngày 15/7/2010, giữa bà Huỳnh Thị Thu T2 với vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 đối với diện tích đất 48,7m², thửa số 79, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- **Bị đơn ông** Trần Văn Đ, **bà** Huỳnh Kim T1: Toà án đã thông báo thụ lý vụ án hợp lệ cho ông Đ, bà T1 nhưng không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toà án triệu tập ông Đ, bà T1 hợp lệ để lấy lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Toà án không có lời khai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 60.000.000đ nợ gốc và lãi suất theo quy định. Không chấp nhận một phần yêu cầu về lãi suất của nguyên đơn đối với yêu cầu về lãi suất vượt quá quy định của pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về huỷ hợp đồng thế chấp do rút yêu cầu. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Đ cho vợ chồng ông Đ, bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng vay tài sản, yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ thường trú tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên 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.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Kim T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp QSD đất số 05/TP/CC.SCC/HDGD do Phòng C2, tỉnh Kiên Giang lập ngày 15/7/2010, giữa bà Huỳnh Thị Thu T2 với vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 đối với diện tích đất 48,7m², thửa số 79, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu này của nguyên đơn bà T2. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên, phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 15/7/2010, bà T2 cho vợ chồng ông Đ, bà T1 vay 60.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, để đảm bảo cho hợp đồng vay hai bên có lập hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng và giao QSD đất số AB 27436, thửa số 79, tờ bản đồ số 72, diện tích 48,7m², đất tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Đ cho bà T2. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ bà T1 không trả gốc và lãi suất nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 phải trả vốn gốc cho bà Huỳnh Thị Thu T2 là 60.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 15/7/2010 đến ngày 15/3/2023 là 152 tháng x 1,5%/tháng = 228.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi suất đến khi xét xử.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/7/2010 thì ông Đ, bà T1 thế chấp để vay của bà T2 60.000.000 đồng với lãi suất 1,5% tháng được công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyễn K). Tại biên bản hoà giải ngày 23/12/2022 của Ban N, phường D, thành phố P, thì bà T1 thừa nhận có vay của bà T2 60.000.000 đồng, với lãi suất 1,5 %/tháng, bà T1 đồng ý trả tiền gốc và cộng 148 tháng tiền lãi là 193.200.000 đồng nhưng đến nay không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà T1 không có ý kiến phản đối về các vấn đề bà T2 khởi kiện nên đây là

những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông Đ, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà T2 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T1 trả số tiền gốc 60.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn bà T2, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng thế chấp ngày 15/7/2010 hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,5% tháng, thời hạn vay là 12 tháng, đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi. Từ ngày vay đến nay vợ chồng ông Đ, bà T1 không trả gốc và lãi cho bà T2 đã vi phạm Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015) nên yêu cầu của bà T2 về việc buộc vợ chồng ông Đ, bà T1 trả lãi là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Về số tiền lãi phải trả: Hợp đồng ký ngày 15/7/2010, lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng. Hiện tại bên bị đơn chưa trả xong tiền gốc và lãi theo thỏa thuận nên đây là hợp đồng đang được thực hiện mà lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên lãi suất được tính như sau:

- Đối với khoảng thời gian từ ngày 15/7/2010 đến ngày 31/12/2016 áp dụng Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, lãi suất các bên thỏa thuận là 1,5%/tháng là vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định (1,125%/tháng), nên lãi chỉ được chấp nhận theo lãi suất do Ngân hàng N1 công bố, được tính như sau:

+ Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn từ ngày 15/7/2010 đến 15/7/2011 = $60.000.000đ \times 1,125\% \times 12 \text{ tháng} = 8.100.000đ$.

+ Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 16/7/2011 đến 31/12/2016 = $60.000.000đ \times 0,75\% \times 65 \text{ tháng} = 29.475.000đ$.

- Đối với khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 01/11/2023, áp dụng Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lãi suất các bên thỏa thuận là 1,5%/tháng không vượt quá 20%/năm, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận. Tiền lãi được tính như sau:

+ Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả từ ngày 01/01/2017 đến 01/11/2023 = $60.000.000đ \times 1,5\% \times 82 \text{ tháng} = 73.800.000đ$.

Tổng cộng số tiền lãi phải trả là: 111.375.000đ.

[4] Như vậy, vợ chồng ông Đ, bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà T2 tổng cộng số tiền là 171.375.000đ (trong đó, vốn gốc là 60.000.000đ và tiền lãi 111.375.000đ).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T2 đồng ý trả giấy chứng nhận QSD đất số AB 27436, thửa số 79, tờ bản đồ số 72, diện tích 48,7m², đất tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Đ cho ông Đ, bà T1 nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí trên số tiền lãi không được chấp nhận là $116.625.000đ \times 5\% = 5.831.250đ$, được làm tròn 5.831.000đ. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ theo biên lai thu số 0006441, ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà T được nhận lại 1.669.000đ.

Vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $171.375.000đ \times 5\% = 8.568.750đ$. Ông Đ là người cao tuổi

nhưng do ông Đ không có đơn xin miễn án phí theo điểm đ Điều 12 Nghị định số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên không có căn cứ miễn án phí cho ông Đ. Do đó, ông Đ và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.568.750đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 về yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp QSD đất số 05/TP/CC.SCC/HDGD do Phòng C2, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng C3) lập ngày 15/7/2010, giữa bà Nguyễn Thị Thu T với vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1, đối với diện tích đất 48,7m², thửa số 79, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Kim T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi 111.375.000 đồng. Tổng cộng 171.375.000 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 về yêu cầu tính lãi suất số tiền 116.625.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thu T đồng ý trả cho ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Kim T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 27436, diện tích đất 48,7m², thửa số 79, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/12/2009 đứng tên Trần Văn Đ.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí trên số tiền lãi không được chấp nhận là 5.831.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006441, ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà T được nhận lại 1.669.000 đồng (Một triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

- Ông Trần Văn Đ và Huỳnh Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 8.568.750 đồng (Tám triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp Phú Quốc;
- CC.THA dân sự Tp Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

Hồ Văn Bình