TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỜ ĐỎ** **TP. CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2025/DSST
Ngày: 29-5-2025
Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử gồm có*:**
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Huệ
2/ Ông Phạm Hồng Lưu

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Hôm nay, ngày 29 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2024/TLST - DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Hồng L, sinh năm 1983; Trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1990; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Võ Thị Hồng L trình bày:

Ngày 24/05/2022, nguyên đơn bà Võ Thị Hồng L với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh K có ký xác lập Hợp đồng vay tài sản. Nội dung hợp đồng: Nguyên đơn bà L cho bị đơn bà K vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 05%/tháng, thời gian vay là 03 tháng. Bên vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03779 cấp ngày 24/7/2017 do bà Nguyễn Thị Thanh K đứng tên tại thửa đất số 1553, tờ bản đồ 6A, diện tích 280 m^2. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phước 2, xã Trung Thạnh, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Sau khi giao tiền vay và nhận tài sản thế chấp xong, hai bên ký Hợp đồng vay tiền lập ngày 24/5/2022 và được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Cao Việt P. Quá trình vay, bị đơn bà K thanh toán 02 tháng tiền lãi với số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 24/7/2022, bị đơn bà K tiếp tục thoả thuận với nguyên đơn bà L vay thêm số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng (kể từ ngày 24/07/2022), lãi suất thoả thuận là 05%/tháng. Khi vay, hai bên không lập hợp

đồng mới mà bị đơn bà K ký nhận thêm vào trang cuối Hợp đồng vay tiền lập ngày 24/05/2022.

Như vậy, tính đến ngày 24/07/2022, bị đơn bà K vay tổng cộng số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 05%/tháng. Từ ngày 24/07/2022 cho đến nay, bị đơn bà K chỉ thanh toán thêm 02 tháng tiền lãi với số tiền là 20.000.000 đồng. Nguyên đơn bà L đã yêu cầu bị đơn bà K thanh toán nợ gốc và lãi nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn bà L yêu cầu buộc bị đơn bà K có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng (khoản vay ngày 24/5/2022) và nợ lãi là 60.000.000 đồng (lãi suất 20%/năm) và tạm tính từ ngày 24/5/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm) và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Tại phiên toà, phía nguyên đơn bà L đồng ý khấu trừ số tiền lãi bị đơn bà K đã đóng là 20.000.000 đồng (04 tháng) vào số tiền lãi trên. Đối với khoản vay ngày 24/7/2022 với số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và nợ lãi là 120.000.000 đồng, phía nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh K được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn bà L yêu cầu bị đơn bà K có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản*".

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng*: Bị đơn bà K được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ tiếp tục xét xử vắng mặt bị đơn bà K.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Về số nợ gốc:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà K được biết về việc nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm trả nợ gốc là 200.000.000 đồng và nợ lãi 240.000.000 đồng (lãi suất thoả thuận là 05%/tháng, tạm tính đến tháng 12/2024) để bị đơn có phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn và đưa ra chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Từ khi Tòa án thu lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà K không có ý kiến phản đối lại yêu cầu khởi kiện cũng như đưa ra chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì phía bị đơn bà K không đưa ra ý kiến phản đối cũng như các chứng cứ để chứng minh phản đối trước yêu cầu của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Căn cứ vào hợp đồng vay tiền lập ngày 24/5/2022, Tờ thoả thuận lập không ngày, tháng, năm và lời trình bày của nguyên đơn thể hiện: Ngày 24/05/2022, nguyên đơn bà L với bị đơn bà K có ký xác lập Hợp đồng vay tài sản. Nội dung hợp đồng: Nguyên đơn bà L cho bị đơn bà K vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 05%/tháng, thời gian vay là 03 tháng. Sau khi thoả thuận xong, nguyên đơn bà L đã giao tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn bà K và bà K giao tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hai bên lập Tờ thoả thuận không ngày, tháng, năm và Hợp đồng vay tiền ngày 24/5/2022. Nguyên đơn bà L xác định, từ lúc vay cho đến nay bị đơn bà K chưa thanh toán số tiền vay. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn bà K cũng không cung cấp ý kiến phản bác trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như cung cấp các tài liệu chứng minh việc thanh toán số tiền vay cho nguyên đơn.

Do đó, có đủ cơ sở xác định bị đơn bà K còn nợ của nguyên đơn bà L số tiền vay là 100.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà K có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] *Về lãi suất*:

Căn cứ vào hợp đồng vay tiền lập ngày 24/5/2022, Tờ thoả thuận không ngày tháng năm giữa bà L và bà K, lời trình bày của nguyên đơn thể hiện, ngày 24/05/2022, nguyên đơn bà L cho bị đơn bà K vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 05%/tháng. Phía nguyên đơn bà L thừa nhận, từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/9/2022 phía bị đơn bà K chỉ đóng 04 tháng tiền lãi (khoản vay ngày 24/5/2022) với số tiền 20.000.000 đồng thì ngưng đóng lãi cho đến nay. Phía bị đơn bà K không cung cấp ý kiến phản bác trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đóng tiền lãi. Xét thấy: Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định: Lãi suất cho vay do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng). Như vậy, lãi suất các bên thoả thuận là 05%/tháng là vượt quá so với lãi suất theo quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà L chỉ yêu cầu tính lãi suất 20%/năm (tính từ ngày 24/05/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm), lãi phát sinh được tính từ ngày 30/5/2025 cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc và đồng ý khấu trừ lại số tiền lãi (số tiền 20.000.000 đồng) bị đơn bà K đã đóng theo quy định là phù hợp. Cụ thể như sau:

Tiền vốn gốc: 100.000.000đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 24/05/2022 đến ngày 29/5/2025 (tính tròn 03 năm): (100.000.000đồng x 20%/năm x 03 năm) – 20.000.000 đồng = 40.000.000đồng.

Tổng cộng: Tiền nợ gốc và tiền lãi là 140.000.000 đồng.

[2.3] *Xét Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Căn cứ Điều 1, 2 của Tờ thoả thuận lập không ngày, tháng, năm thể hiện: Bị đơn bà K thế chấp cho nguyên đơn bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03779 cấp ngày 24/7/2017 do bà Nguyễn Thị Thanh K đứng tên để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với số tiền vay là 100.000.000 đồng (khoản vay ngày 24/5/2022). Hiện bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Như vậy, hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tờ thoả thuận lập không ngày, tháng, năm) giữa bà Võ Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị Thanh K xác lập nhưng không được chứng thực và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật Dân sự và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tờ thoả thuận lập không ngày, tháng, năm) trên vô hiệu và buộc nguyên đơn bà L có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bà K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03779 cấp ngày 24/7/2017 do bà Nguyễn Thị Thanh K đứng tên là phù hợp.

[3*] Về án phí dân sự*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn bà K phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 298, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tờ thoả thuận) được xác lập không ngày, tháng, năm giữa bà Võ Thị Hồng L với bà Nguyễn Thị Thanh K là vô hiệu.

3. Buộc bị đơn bà K có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà L số tiền là 140.000.000đồng (trong đó: Nợ gốc là 100.000.000 đồng và nợ lãi là 40.000.000 đồng), lãi suất tính đến ngày 29/5/2025 và lãi phát sinh (lãi suất 20%/năm) được tính từ ngày 30/5/2025 cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc.

4. Buộc nguyên đơn bà L có trách nhiệm trả cho bị đơn bà K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03779 cấp ngày 24/7/2017 do bà Nguyễn Thị Thanh K đứng tên.

Đình chỉ yêu cầu giải quyết của nguyên đơn bà L đối với bị đơn bà K về việc yêu cầu bà K có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 120.000.000 đồng (khoản vay ngày 24/7/2022).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà K phải nộp 7.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà L được nhận lại số tiền 10.800.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008430 ngày 20/12/2024.

6. Trường hợp bản án 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a,

Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Tuyên án công khai, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ, để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TPCT;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG X ÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Phụng