TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 22 - 7 - 2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản - Hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trí

2. Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Nhựt Huy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1282/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản - Hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 348/2025/QĐST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số B, tổ F, ấp B, xã B, tỉnh An Giang (trước đây là số 226, tổ F, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đoàn Hùng C, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp M, xã N, tỉnh An Giang (trước đây ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số B, tổ F, ấp B, xã B, tỉnh An Giang (trước đây là số 226, tổ F, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

3.2. Ông Huỳnh Trường S, sinh năm 1997, nơi cư trú: Số B, tổ F, ấp B, xã B, tỉnh An Giang (trước đây là số 226, tổ F, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

3.3. Văn phòng C1; địa chỉ: Số E đường T, khóm C, phường C, tỉnh An Giang (trước đây là số 552 đường T, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

3.4. Ông Lê Duy T (Hoàng H), sinh năm 1985; nơi cư trú: số C, ấp M, xã N, tỉnh An Giang (trước đây là số 03, ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ trình bày:

Ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ cho ông Đoàn Hùng C vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay thể hiện theo hợp đồng là 1,5%/tháng nhưng thực tế lãi suất cho vay là 3,5%/tháng, việc cho vay có lập "Biên nhận ngày 8/7/2023". Trong ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ đã giao số tiền 175.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C, việc giao nhận tiền hai bên không có lập thành văn bản; còn lại số tiền 25.000.000 đồng thì ông Huỳnh Văn Đ không có giao cho ông Đoàn Hùng C do ông Đoàn Hùng C đóng tiền lãi cho ông Huỳnh Văn Đ với số tiền 21.000.000 đồng của 03 tháng tiền lãi (7.000.000 đồng/tháng), trả số tiền 1.000.000 đồng cho chi phí làm "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" và trả số tiền 3.000.000 đồng cho một người tên H (không rõ họ tên, nơi cư trú) là người môi giới vay tiền giữa ông Đoàn Hùng C và ông Huỳnh Văn Đ, cư trú tại xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

Đồng thời, trong ngày 08/7/2023, sau khi xác lập hợp đồng vay tài sản thì ông Đoàn Hùng C, ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B có lập "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" và ông Đoàn Hùng C có giao cho ông Huỳnh Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C. Hiện nay ông Huỳnh Văn Đ đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Sau khi vay, ông Đoàn Hùng C đã trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền lãi là 14.000.000 đồng (tháng 10/2023, 01/2024, 4/2024), đến tháng 5/2024 thì ngưng không thanh toán tiền lãi cho ông Huỳnh Văn Đ theo thỏa thuận cho đến nay. Ông Huỳnh Văn Đ xác định số tiền 200.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C vay là tài sản cá nhân của ông Huỳnh Văn Đ.

Trong quá trình ông Đoàn Hùng C trả lãi thì ông Huỳnh Văn Đ có nhận số tiền chuyển khoản từ ông Đoàn Hùng C vào tài khoản người nhận số 9559209641934 của ông Huỳnh Trường S (con ông Huỳnh Văn Đ) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần M.

Nay ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/12/2023 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

- Yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Huỳnh Văn Đ đồng ý trả cho ông Đoàn Hùng C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023;

- Biên nhận ngày 08/7/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn Hùng C trình bày:

Ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ có cho ông Đoàn Hùng C vay số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, theo hợp đồng lãi suất cho vay là 1,5%/tháng, tuy nhiên trên thực tế ông Huỳnh Văn Đ thỏa thuận với ông Đoàn Hùng C lãi suất khi vay là 3,5%/tháng (Căn cứ chứng minh cho lời trình bày lãi suất 3,5%/tháng thì chỉ bằng lời nói, không có tài liệu chứng cứ chứng minh); việc vay tiền có lập thành văn bản là "Biên nhận ngày 8/7/2023" trong ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ đã giao số tiền 175.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C, việc giao nhận tiền hai bên không có lập thành văn bản; đối với số tiền 25.000.000 đồng còn lại thì ông Đoàn Hùng C đã đóng tiền lãi cho ông Huỳnh Văn Đ với số tiền 21.000.000 đồng của 03 tháng tiền lãi (7.000.000 đồng/tháng) và trả số tiền 4.000.000 đồng cho chi phí làm "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" và ông H là người môi giới việc vay tiền giữa ông Đoàn Hùng C và ông Huỳnh Văn Đ (chứng cứ chứng minh việc ông Đoàn Hùng C cho rằng vào ngày 08/7/2023 ông Huỳnh Văn Đ chỉ giao cho ông Đoàn Hùng C số tiền 175.000.000 đồng là bằng lời nói không có tài liệu, chứng cứ chứng minh).

Trong ngày 08/7/2023, sau khi xác lập hợp đồng vay tài sản theo "Biên nhận ngày 8/7/2023" thì ông Đoàn Hùng C, ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B có lập "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" và ông Đoàn Hùng C có giao cho ông Huỳnh Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C. Hiện nay ông Huỳnh Văn Đ vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Sau đó, ông Đoàn Hùng C có trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền lãi là 28.000.000 đồng, trong đó:

- Tháng 11/2023, ông Đoàn Hùng C có đóng số tiền lãi là 7.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn Đ với hình thức giao nhận tiền mặt, không có lập thành văn bản.

- Tháng 12/2023, ông Đoàn Hùng C có đóng số tiền lãi là 7.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn Đ với hình thức giao nhận tiền mặt, không có lập thành văn bản.

- Tháng 01/2024, ông Đoàn Hùng C có đóng số tiền lãi là 7.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn Đ với hình thức chuyển khoản, việc chuyển khoản là nhờ một người tên H (không rõ, họ tên, năm sinh, địa chỉ) là chủ một cửa hàng.

- Tháng 02/2024, ông Đoàn Hùng C có đóng số tiền lãi là 7.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn Đ với hình thức chuyển khoản, việc chuyển khoản là nhờ một người tên H (không rõ, họ tên, năm sinh, địa chỉ) là chủ một cửa hàng.

Kể từ tháng 02/2024, ông Đoàn Hùng C không còn đóng lãi cho ông Huỳnh Văn Đ. Đồng thời, cũng không trả gốc cho ông Huỳnh Văn Đ.

Chữ ký trong "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" và " Biên nhận ngày 8/7/2023" chính xác là chữ ký của ông Đoàn Hùng C.

Nay ông Đoàn Hùng C đồng ý trả số tiền nợ 200.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn Đ, xin trả dần số tiền nợ mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền nợ 200.000.000 đồng và xin được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ cho ông Đoàn Hùng C vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay là 3,5%/tháng, việc cho vay có lập "Biên nhận ngày 8/7/2023". Đồng thời, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Đoàn Hùng C cho ông Huỳnh Văn Đ, ông Đoàn Hùng C với ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Đoàn Kim B có xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023.

Trong ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ đã giao số tiền 175.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C, việc giao nhận tiền hai bên không có lập thành văn

bản; còn lại số tiền 25.000.000 đồng thì ông Huỳnh Văn Đ khấu trừ các khoản sau:

- Tiền lãi mà ông Đoàn Hùng C trả cho ông Huỳnh Văn Đ 03 tháng (gồm: tháng 7/2023, 8/2023 và 9/2023), mỗi tháng 7.000.000 đồng, tổng cộng 21.000.000 đồng;

- Trả chi phí làm "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" với số tiền 1.000.000 đồng;

- Trả chi phí môi giới cho người tên H (không rõ họ tên, nơi cư trú) với số tiền 3.000.000 đồng.

Ông Đoàn Hùng C đã giao cho ông Huỳnh Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Sau khi vay, ông Đoàn Hùng C đã trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền lãi là 14.000.000 đồng (tháng 10/2023, 01/2024, 4/2024), đến tháng 5/2024 thì ngưng không thanh toán tiền lãi cho ông Huỳnh Văn Đ theo thỏa thuận cho đến nay. Ông Huỳnh Văn Đ xác định số tiền 200.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C vay là tài sản cá nhân của ông Huỳnh Văn Đ.

Hiện nay, thời hạn vay đã hết, ông Đoàn Hùng C không trả vốn và lãi theo thỏa thuận. Do đó, ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023" vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Huỳnh Văn Đ đồng ý trả cho ông Đoàn Hùng C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

- Xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Đoàn Hùng C trình bày: Ông Đoàn Hùng C có vay của ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng theo "Biên nhận ngày 8/7/2023" và ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023 với ông Huỳnh Văn Đ1. Trong ngày 08/7/2023, ông Huỳnh Văn Đ giao số tiền 175.000.000 đồng cho ông Đoàn Hùng C, còn lại số tiền 25.000.000 đồng thì ông Huỳnh Văn Đ trừ lại 21.000.000 đồng tiền lãi trong 03 tháng (tháng 7/2023, 8/2023 và tháng 9/2023), 1.000.000 đồng phí làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023, 3.000.000 đồng cho người môi giới; ông Đoàn Hùng C đã giao cho ông Huỳnh Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C. Nay ông Đoàn Hùng C đồng ý trả cho ông Huỳnh Văn Đ với số tiền 200.000.000 đồng, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của

ông Huỳnh Văn Đ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh hiện nay đang gặp khó khăn nên xin trả dần với số tiền còn nợ, 04 tháng sẽ trả một lần với số tiền 5.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ đối với yêu cầu tính lãi.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ.

+ Buộc ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B với ông Đoàn Văn H1 vô hiệu. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Văn H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Huỳnh Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả nợ cho ông Huỳnh Văn Đ theo hợp đồng vay tài sản, tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đồng thời, ông Đoàn Hùng C (bị đơn) có nơi cư trú tại ấp M, xã N, tỉnh An Giang (trước đây ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang) nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang) thụ lý giải quyết là đúng 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.

[1.2] Bị đơn ông Đoàn Hùng C không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim B, ông Huỳnh Trường S, Văn phòng công chứng Nguyễn Công T1 và ông Lê Duy T không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[1.3] Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn Đ rút lại yêu cầu tính lãi đối với ông Đoàn Hùng C. Xét thấy, việc rút lại yêu cầu tính lãi là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng

xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của ông Huỳnh Văn Đ.

[1.4] Đối với người môi giới tên H, ông Huỳnh Văn Đ và ông Đoàn Hùng C xác định có giao cho người tên H số tiền 3.000.000 đồng phí môi giới. Ông Huỳnh Văn Đ không xác định được nhân thân của ông H; ông Đoàn Hùng C cam kết trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày 25/02/2025 (BL: 31) sẽ cung cấp nhân thân của ông H nhưng không cung cấp được cho Tòa án. Mặt khác, ông Huỳnh Văn Đ và ông Đoàn Hùng C không tranh chấp số tiền 3.000.000 đồng phí môi giới đã trả cho ông H. Do đó, Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.5] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Huỳnh Văn Đ cho rằng, ngày 08/72023, ông Huỳnh Văn Đ có cho ông Đoàn Hùng C vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 3,5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, việc cho vay được thể hiện theo "Biên nhận ngày 8/7/2023". Ông Huỳnh Văn Đ chỉ đưa cho ông Đoàn Hùng C số tiền 175.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng thì trừ vào tiền lãi 03 tháng là 21.000.000 đồng, phí làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023 là 1.000.000 đồng và tiền môi giới là 3.000.000 đồng. Sau khi vay, ông Đoàn Hùng C trả lãi đến tháng 5/2024 thì không trả lãi cho đến nay. Hiện nay, thời hạn vay đã hết, ông Đoàn Hùng C không trả vốn và lãi theo thỏa thuận. Do đó, ông Huỳnh Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Hùng C trả tổng số tiền còn nợ là 200.000.000 đồng.

Ông Đoàn Hùng C thừa nhận có vay của ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 3,5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, việc cho vay được thể hiện theo "Biên nhận ngày 8/7/2023". Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn Đ chỉ đưa cho ông Đoàn Hùng C số tiền 175.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng thì trừ vào tiền lãi 03 tháng là 21.000.000 đồng, phí làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023 là 1.000.000 đồng và tiền môi giới là 3.000.000 đồng. Nay ông Đoàn Hùng C đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho ông Huỳnh Văn Đ theo yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, có đủ căn cứ xác định giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Đoàn Hùng C có xác lập hợp đồng vay

tài sản đối với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 3,5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng theo "Biên nhận ngày 8/7/2023". Ông Đoàn Hùng C chỉ nhận của ông Huỳnh Văn Đ số tiền 175.000.000 đồng; còn lại 25.000.000 đồng gồm: Tiền lãi 03 tháng với mức lãi suất 3,5% là 21.000.000 đồng, phí làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023 là 1.000.000 đồng và tiền môi giới là 3.000.000 đồng. Hiện nay, thời hạn vay đã hết và ông Đoàn Hùng C không trả nợ vốn và lãi cho ông Huỳnh Văn Đ theo thỏa thuận.

Do đó, có căn cứ xác định ông Huỳnh Văn Đ đã giao số tiền vốn gốc cho ông Đoàn Hùng C là 175.000.000 đồng; đối với số tiền 21.000.000 đồng là tiền lãi và vượt quá quy định lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên không phải là tiền vốn gốc cho vay; riêng số tiền 4.000.000 đồng không phải là tiền lãi, trong đó, ông Đoàn Hùng C thừa nhận còn nợ ông Huỳnh Văn Đ số tiền 1.000.000 đồng (phí làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023) nên được xem là tiền vốn gốc mà ông Đoàn Hùng C còn nợ ông Huỳnh Văn Đ, đối với số tiền 3.000.000 đồng (chi phí cho người môi giới tên H) thì ông Đoàn Hùng C không đồng ý còn nợ ông Huỳnh Văn Đ số tiền này và ông Huỳnh Văn Đ không yêu cầu ông Đoàn Hùng C trả lại số tiền này nên tổng số tiền vốn gốc mà ông Đoàn Hùng C còn nợ ông Huỳnh Văn Đ là 176.000.000 đồng.

Xét thấy, việc xác lập giao dịch dân sự giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã giao kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đoàn Hùng C không thực hiện trả nợ như đã cam kết, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu của ông Huỳnh Văn Đ về việc buộc ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ. Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả lại tổng số tiền là 200.000.000 đồng; ông Đoàn Hùng C đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn Đ. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho ông Đoàn Hùng C nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng.

[2.2] Về tiền lãi phát sinh: Do ông Huỳnh Văn Đ không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Đoàn Hùng C vô hiệu, đồng thời, xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Huỳnh Văn Đ cho rằng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B với ông Đoàn Hùng C có phát sinh Hợp đồng thế chấp tài sản được thể hiện theo "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/7/2023".

Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C1 công chứng số 2537, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2023 nhưng không được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 theo quy định của pháp luật. Ông Đoàn Hùng C đã giao cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C. Nay ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Đoàn Hùng C vô hiệu, đồng thời, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Đoàn Hùng C thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Văn Đ. Đồng ý tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Đoàn Hùng C vô hiệu, đồng thời, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, có đủ căn cứ xác định giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B với ông Đoàn Hùng C có xác lập hợp thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/8/2023, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T1 công chứng số 2537, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD nhưng Hợp đồng thế chấp tài sản không được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực liên xã C) theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, việc ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, mục đích giao kết hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Đoàn Hùng C cho Huỳnh Văn Đ đối với số tiền vay 200.000.000 đồng theo "Biên nhận ngày 8/7/2023". Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T1 công chứng nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Điều 298 và 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CPngày 30/11/2022 của Chính phủ nên chưa tuân thủ về mặt hình thức nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông Huỳnh Văn Đ là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Thời điểm xác lập Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Huỳnh Văn Đ với ông Đoàn Hùng C đều biết việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng các bên không thực hiện nên lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu của bên thế chấp (ông Đoàn Hùng C) và bên nhận nhận thế chấp (ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B) là như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi.

Về việc giao nhận giữa các bên:

Đối với ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B, ông Đ và bà B đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp

cho ông Đoàn Hùng C nên ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Hùng C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

Đối với ông Đoàn Hùng C, ông C không có nhận tài sản của ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B từ việc thế chấp nên không có nghĩa vụ trả lại tài sản cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B.

Về thiệt hại khác do hợp đồng vô hiệu: Ông Huỳnh Văn Đ và ông Đoàn Hùng C xác định không có thiệt hại khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[2.4] Đối với ý kiến xin trả dần, 04 tháng trả một lần với số tiền 5.000.000 đồng của ông Đoàn Hùng C, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu xin trả dần của ông Đoàn Hùng C là phương thức trả nợ của người phải thi hành án tại giai đoạn thi hành án, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; đồng thời, ông Đoàn Hùng C không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn vay ông Huỳnh Văn Đ theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Huỳnh Văn Đ và ông Huỳnh Văn Đ không đồng ý đối với yêu cầu xin trả dần của ông Đoàn Hùng C. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến xin trả dần của ông Đoàn Hùng C.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Do yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Huỳnh Văn Đ được chấp nhận nên ông Đoàn Hùng C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; đồng thời, ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ về tài sản theo yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Huỳnh Văn Đ theo quy định tại khoản 4 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, 35, 39, 147, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, 298, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ đối với yêu cầu tính lãi.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ.

Buộc ông Đoàn Hùng C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015.

[3] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bên nhận thế chấp là ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B với bên thế chấp là ông Đoàn Hùng C được thể hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/8/2023, được Văn phòng C1, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[4] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Kim B có nghĩa vụ trả lại ông Đoàn Hùng C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN05645 ngày 16/6/2023 do Văn phòng Đ2 - Chi nhánh C2 cấp cho ông Đoàn Hùng C.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Hùng C phải chịu 10.300.000 (mười triệu, ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn Đ được nhận lại 5.300.000 (năm triệu, ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0023457 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh A).

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[7] 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 thoả 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 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 tỉnh An Giang;
- VKSND Khu vực 11 - An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Phước Sang