TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2025/DS-ST
Ngày: 29 – 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hóa

2. Ông Nguyễn Phát To

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Bích Trăm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ *tham gia phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Mỹ Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2025/TL.ST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2025/QĐXX-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Thanh T, sinh năm 1983; Căn cước công dân số: 093083010199; địa chỉ cư trú: Ấp P, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lộc Duy K, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau); địa chỉ liên lạc: Số E, T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1988; căn cước công dân số: 093088006142; địa chỉ cư trú: Số F, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Tạ Thanh T và đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Lộc Duy K trình bày như sau:

Vào ngày 23 tháng 4 năm 2024, ông Võ Thanh S có thỏa thuận vay của tôi số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng (12.000.000 đồng/tháng), thời hạn vay là 12 tháng. Ông Võ Thanh S thế chấp cho tôi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 618142 số vào số CS 02146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 10/6/2021.

Sau khi vay tiền ông S chỉ đóng lãi cho tôi 4 tháng, sau thời gian ngày 23/8/2024 ông S cố tình lẫn tránh tôi, không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đóng lãi cho đến nay. Tính đến ngày 23/4/2025, ông Võ Thanh S nợ tôi với số tiền gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi 8 tháng là 96.000.000 đồng. Vì lẽ đó, tôi yêu giải quyết: Buộc Võ Thanh S trả cho tôi số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi 8 tháng là 96.000.000 đồng.

Nếu ông Võ Thanh S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tôi đề nghị phát mãi tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 618142 số vào số CS 02146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 10/6/2021 để trả số tiền còn nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Thanh S vắng mặt nên không nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mãi phần đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; đối với tiền lãi yêu cầu tính lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự là 20%/năm từ lúc vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm và đồng ý cấn trừ lại số tiền lãi ông S đã trả cho ông T. Đồng thời, yêu cầu tính lãi 20%/năm trên khoản nợ gốc từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả dứt nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật tố

tụng. Các đương sự đã được thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Võ Thanh S có trách nhiệm trả cho ông Tạ Thanh T số tiền nợ vay gốc là 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự là 20%/năm từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm, trừ lại số tiền lãi ông S đã trả cho ông T; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Tạ Thanh T khởi kiện bị đơn ông Võ Thanh S yêu cầu trả lại số tiền vay còn nợ và lãi suất, đồng thời có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Xét khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025 thì đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ).

[1.2] Tòa án triệu tập hợp lệ các đương sự tham dự phiên tòa được mở lần thứ hai, nhưng bị đơn Võ Thanh S vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Thanh T.

[2.1] Ông Tạ Thanh T khởi kiện bị đơn ông Võ Thanh S cho rằng ngày 23/4/2024, ông S có vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng, đến nay chưa thanh toán. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Thanh S vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến. Xét thấy, việc ông S vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản được Văn phòng C công chứng ngày 23/4/2024. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ

kết luận ông S có vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng, nên yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông S trả số tiền nợ gốc là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Ông T cho rằng hai bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23/4/2025 (BL 38). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã thanh toán được 04 tháng tiền lãi với số tiền là 12.000.000 x 4 tháng = 48.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông S có trách nhiệm trả lãi với mức lãi suất 20%/năm từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm và đồng ý cấn trừ số tiền lãi đã trả là 48.000.000 đồng. Xét yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận. Theo đó, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông S phải trả cho ông T số tiền lãi như sau: 400.000.000 đồng x 20%/năm x 17 tháng 05 ngày = 114.444.000 đồng (tính tròn) – 48.000.000 đồng = 66.444.000 đồng.

[2.3] Về hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/4/2025 thể hiện ông S thế chấp cho ông T quyền sử dụng đất diện tích 1.219,2m^2 thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 38 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 618142 số vào số CS 02146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 10/6/2021 do ông Võ Thanh S đứng tên chủ sử dụng. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo quy định, tuy nhiên chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông T có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi ông S thanh toán dứt nợ.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông S có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 466.444.000 đồng (trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi là 66.444.000 đồng). Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phát mãi phần đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/4/2024.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí tòa án, bị đơn Võ Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 22.657.000 đồng.

[4] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Thanh T về việc yêu cầu ông Võ Thanh S trả khoản nợ vay và lãi,

Buộc ông Võ Thanh S có trách nhiệm trả cho ông Tạ Thanh T số tiền vay còn nợ là 466.444.000 (bốn trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng, trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi là 66.444.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất 20%/năm.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Thanh T đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/4/2024.

Trường hợp ông Võ Thanh S thanh toán dứt nợ thì ông Tạ Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Thanh S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 618142, số vào số CS 02146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 10/6/2021 do ông Võ Thanh S đứng tên chủ sử dụng.

3. Về án phí: Ông Võ Thanh S phải chịu 22.657.000 (hai mươi hai triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tạ Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.920.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005203 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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, 7, 7a, 7b và 9 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND khu vực 14 – Cần Thơ;
- THA dân sự TP. Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh