TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2025/DS-ST
Ngày: 09-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thế chấp tài sản và Kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung;

Ông Đặng Minh Lý.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một không tham gia phiên toà.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thế chấp tài sản và K đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh Hoàng Duy M, sinh năm 1983; đăng ký thường trú: Số A, Đường số B, Khu dân cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số D, đường N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1999; cư trú tại: Số A, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Anh Trần Khánh D, sinh năm 2000; cư trú tại: Tổ C, C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Là những người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 16/12/2024).

2. *Bị đơn*: Anh Võ Ngọc D1, sinh năm 1984; cư trú tại: Số A, Đường D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; cư trú tại: Số A, Đại lộ B, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 17/3/2025), có mặt.

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

3.1. Anh Lê Đăng H1, sinh năm 1980; cư trú tại: Nhà T, Đường N, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3.2. Chị Lê Thị L, sinh năm 1979; cư trú tại: Số A, Đường số B, Khu dân cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Thị L:

3.2.1. Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1999; cư trú tại: Số A, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.2.2. Anh Trần Khánh D, sinh năm 2000; cư trú tại: Tổ C, C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Là những người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 13/02/2025)

3.3. Chị Trịnh Thị Hoàng L1; cư trú tại: Số A, Đường D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hoàng Duy M do chị Lê Thị Ngọc H và anh Trần Khánh D (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị L) trình bày:

Anh Lê Đăng H1 và vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L có mối quan hệ quen biết do cùng quê với nhau. Ngày 15/9/2022, anh H1 cần tiền để giải quyết công việc gấp nên nhờ vợ chồng anh M, chị L đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh M, chị L ra Văn phòng C ký giấy tờ bảo lãnh cho anh H1 vay tiền của anh Võ Ngọc D1. Do chỗ bạn bè cùng quê cũng uy tín với nhau, anh H1 cũng có một số tài sản nhưng lúc đó không đủ điều kiện thế chấp và đất của vợ chồng anh M, chị L cũng chưa sử dụng làm gì nên vợ chồng anh M, chị L mới đồng ý.

Tuy nhiên, khi ra Văn phòng công chứng thì anh D1 yêu cầu vợ chồng anh M, chị L phải trực tiếp ký Hợp đồng vay thế chấp tài sản. Lúc đầu vợ chồng anh M, chị L không đồng ý ký nhưng anh H1 năn nỉ và cam kết trong vòng 03 tháng sẽ trả nợ đúng thỏa thuận và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho vợ chồng anh M, chị L. Do đó, vợ chồng anh M, chị L đã đồng ý ký vào Hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) có thế chấp thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo yêu cầu của anh D1 và anh H1.

Sau khi vợ chồng anh M, chị L ký Hợp đồng vay với anh D1 thì anh D1 chuyển trực tiếp số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào tài khoản của anh H1. Anh Dũng không đưa tiền mặt hay chuyển khoản gì cho vợ chồng anh M, chị L; đồng thời anh D1 và anh H1 tự làm việc với nhau. Theo vợ chồng anh M, chị L được biết thì hiện nay anh H1 đã thanh toán 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) tiền vay gốc cho anh D1, chỉ còn nợ số tiền gốc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), việc thanh toán tiền gốc, tiền lãi được thực hiện qua trả tiền mặt và chuyển khoản cho anh D1 (có hình ảnh sao kê, bản ghi âm, ghi hình và tin nhắn từ anh H1).

Ngày 09/8/2024, vợ chồng anh M, chị L với anh D1, anh H1 cùng thống nhất và ký kết "Văn bản xác nhận và cam kết" có nội dung cơ bản như sau: Các bên đều hiểu rõ thực chất giao dịch này là do anh Lê Đăng H1 vay tiền của anh Võ Ngọc D1 nhưng không có tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên nhờ vợ chồng anh M, chị L dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay này trong thời gian khoảng 01 (một) năm. Số tiền thực tế anh D1 cho anh H1 vay là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), việc thanh toán tiền gốc và lãi từ trước đến nay đều do anh H1 thực hiện với anh D1. Các bên thống nhất không tiếp tục dùng tài sản (quyền sử dụng đất) của vợ chồng anh M, chị L để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán trong giao dịch vay nói trên. Vô hiệu hóa điều khoản về tài sản bảo đảm tại Điều 4 Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 nói trên và các điều khoản liên quan đến tài sản bảo đảm. Anh M, chị L không có bất kỳ nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng vay ngày 15/9/2022. Anh H1 chịu mọi trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bên vay (anh M, chị L) tại Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 và anh D1 đồng ý với nội dung này.

Ngoài ra, các bên còn xác nhận nội dung: Hiện tại anh H1 còn nợ anh D1 số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), anh H1 cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho anh D1. Nếu anh H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ thì anh D1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào của anh H1 để thanh toán nợ (trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác). Ở phần cuối Văn bản này, anh H1 cũng đã tự tay ghi xác nhận "*Hôm nay ngày 09/8/2024, tôi tên là Lê Đăng H1 xin phép sau 2 tháng kể từ ngày ký mà tôi không thực hiện, tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật*".

Như vậy, sau khi ký Văn bản này, các bên đã xác nhận vợ chồng anh M, chị L không còn liên quan gì đến khoản vay theo Hợp đồng vay ngày 15/9/2022, không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với anh D1 và anh H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền nợ còn lại cho anh D1, nếu không thực hiện thì tự chịu trách nhiệm trước pháp luật bằng tài sản của mình.

Sau khi ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 09/8/2024 nói trên, anh D1 hứa hẹn sẽ sắp xếp trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M, chị L. Tuy nhiên, sau đó anh D1 không những không thực hiện mà còn nhiều lần dùng lời lẽ đe dọa, yêu cầu vợ chồng anh M, chị L thanh toán nợ căn cứ theo Hợp đồng vay ngày 15/9/2022. Sau cùng, anh D1 còn ngang nhiên thông báo đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh M, chị L cầm cố cho "giang hồ", coi thường pháp luật, thách thức vợ chồng anh M, chị L lấy lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những hành vi của anh D1 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe, tinh thần và quyền lợi hợp pháp của vợ chồng anh M, chị L. Do đó, vợ chồng anh M, chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 giữa vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L với anh Võ Ngọc D1 thực chất là Giao dịch bảo lãnh do vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của anh Lê Đăng H1 trong giao dịch vay tiền với anh Võ Ngọc D1 và tuyên Giao dịch bảo lãnh này chấm dứt.

- Buộc anh Võ Ngọc D1 trả lại cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN số CS14867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022 cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L. Trường hợp anh Võ Ngọc D1 không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Tại Bản tự khai bị đơn anh Võ Ngọc D1 trình bày: Ngày 15 tháng 9 năm 2022, anh D1 cho anh Hoàng Duy M và vợ là chị Lê Thị L vay 1.000.000.000 đồng. Số tiền cho vay này là của vợ chồng anh Võ Ngọc D1 và chị Trịnh Thị Hoàng L1. Khi vay có lập hợp đồng vay tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Việt tỉnh C. Anh D2 cũng đã giao số tiền vay cho anh Lê Đăng H1. Hiện nay, anh H1 đã trả cho anh D2 700.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 300.000.000 đồng.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của anh M thì anh D2 không đồng ý, anh D2 cho rằng khi nào anh M, chị L và anh H1 trả hết số tiền còn lại cho anh D2 thì anh D2 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đăng H1 và chị Trịnh Thị Hoàng L1 nhưng anh H1 và chị L1 không đến Toà án làm việc, cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Toà án nên Toà án không thể ghi nhận ý kiến của anh H1 và chị L1 được.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Võ Ngọc D1 là anh Nguyễn Văn N trình bày:

+ Ngày 15/09/2022, anh Võ Ngọc D1 ký kết Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm với anh Hoàng Duy M và chị Lê Thị L, số công chứng: 4071, quyển số: 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Việt tỉnh C; việc các bên tự nguyện giao kết hợp đồng là đúng quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý.

+ Bên vay là anh M và chị L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nghiêm trọng vì theo như thỏa thuận trong Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm ngày 15/9/2022 thì quy định thời gian vay là 01 năm. Nhưng đến ngày 15/9/2023, anh M và chị L không hoàn trả số tiền vay gốc và tiền lãi đúng hạn cho anh D1.

+ Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 giữa anh D1 và vợ chồng anh M, chị L không phải là giao dịch bảo lãnh cho khoản vay của anh Lê Đăng H1, mà đơn thuần là một hợp đồng vay tiền có bảo đảm. Điều này có nghĩa là anh M và chị L đã cung cấp tài sản bảo đảm cho việc vay, chứ không chịu trách nhiệm thanh toán cho khoản vay của anh H1.

+ Nay, anh D1 yêu cầu anh M, chị L thanh toán số tiền gốc còn lại là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng, yêu cầu này của anh D1 là hoàn toàn hợp lý, đúng luật.

+ Theo Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm ngày 15/09/2022 thì để bảo đảm cho hợp đồng vay này, anh M và chị L đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN: CS14867), thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trong trường hợp bên vay không trả nợ, anh D1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

+ Anh D2 không có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng anh M. Thực tế, việc anh D2 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, nhằm bảo đảm quyền lợi của mình theo hợp đồng vay. Việc giữ tài sản bảo đảm trong hợp đồng là quyền hợp pháp của bên cho vay để thực hiện các nghĩa vụ tài chính của bên vay. Do vậy, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh M sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh D2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh H2, chị Trịnh Thị Hoàng L1 vắng mặt không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hoàng Duy M yêu cầu: Tuyên Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 giữa vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L với anh Võ Ngọc D1 thực chất là Giao dịch bảo lãnh do vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của anh Lê Đăng H1 trong giao dịch vay tiền với anh Võ Ngọc D1 và tuyên Giao dịch bảo lãnh này chấm dứt; buộc anh Võ Ngọc D1 trả lại cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN số CS14867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022 cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L. Trường hợp anh Võ Ngọc D1 không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thế chấp tài sản và K đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định tại các Điều 166, 317 và 463 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn anh Võ Ngọc D1 đang cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về sự tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa lần thứ hai, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đăng H1, chị Trịnh Thị Hoàng L1 không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh H1 và chị L1.

[1.4] Về yêu cầu của đương sự tại phiên toà: Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thì ngày 25/3/2025 thì người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Nguyễn Văn N ký đơn phản tố yêu cầu anh M, chị L trả cho anh D1 số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 650.000.000 đồng, tổng cộng là 1.650.000.000 đồng. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn tiếp tục yêu cầu anh M, chị L trả cho anh D1 tổng số tiền là 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc ký đơn phản tố của người đại diện theo uỷ quyền là không phù hợp và việc đưa ra yêu cầu phản tố sau khi đã công khai chứng cứ là không phù hợp với quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở để xem xét.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Ngày 15/9/2022, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Việt tỉnh C, giữa anh D1 và vợ chồng anh M, chị L ký "Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm", với nội dung chính như sau: Anh D2 cho vợ chồng anh M, chị L vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 01 năm; lãi suất do 02 bên thoả thuận nhưng không vượt quá 20%/năm và tiền lãi được trả vào ngày 15 dương lịch hàng tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng anh M, chị L dùng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 77,5m^2, tại phường T, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, đất thuộc thửa 1239, tờ bản đồ số 16, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN: CS14867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022 cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L.

Tuy nhiên, theo vợ chồng anh M, chị L thì vợ chồng anh M, chị L ký hợp đồng này để bảo lãnh cho anh Lê Đăng H1 vay tiền của anh D2, việc thực hiện hợp đồng vay, việc giao nhận tiền vay là giữa anh H1 và anh D2, không liên quan đến vợ chồng anh M, chị L. Lời trình bày bên phía vợ chồng anh M, chị L là có cơ sở, bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án chính anh D2 thừa nhận số tiền mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền có bảo đảm ngày 15/9/2022 là 1.000.000.000 đồng, được anh D2 giao cho anh H1, đồng thời thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng vay thì anh H1 cũng đã trả cho anh D2 được 700.000.000 đồng tiền gốc và hiện chỉ còn nợ lại anh D2 300.000.000 đồng; điều này tiếp tục được người đại diện hợp pháp của anh D2 thừa nhận tại phiên toà. Ngoài ra ngày 09/8/2024, giữa anh H1, anh D2 và vợ chồng anh M, chị L tiếp tục lập "Văn bản xác nhận và Cam kết", có nội dung chính như sau: Các bên đều hiểu rõ thực chất giao dịch này là do anh Lê Đăng H1 vay tiền của anh Võ Ngọc D1 nhưng không có tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên nhờ vợ chồng anh M, chị L dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay này trong thời gian khoảng 01 (một) năm. Số tiền thực tế anh D1 cho anh H1 vay là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), việc thanh toán tiền gốc và lãi từ trước đến nay đều do anh H1 thực hiện với anh D1. Các bên thống nhất không tiếp tục dùng tài sản (quyền sử dụng đất) của vợ chồng anh M, chị L để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán trong giao dịch vay nói trên. Vô hiệu hóa điều khoản về tài sản bảo đảm tại Điều 4 Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 nói trên và các điều khoản liên quan đến tài sản bảo đảm. Anh M, chị L không có bất kỳ nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng vay ngày 15/9/2022. Anh H1 chịu mọi trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bên vay (anh M, chị L) tại Hợp đồng vay ngày 15/9/2022 và anh D1 đồng ý với nội dung này. Ngoài ra, các bên còn xác nhận nội dung: Hiện tại anh H1 còn nợ anh D1 số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), anh H1 cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho anh D1. Nếu anh H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ thì anh D1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào của anh H1 để thanh toán nợ (trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác). Tại phần cuối của Văn bản này, anh H1 cũng đã tự tay ghi xác nhận: "*Hôm nay ngày 09/8/2024, tôi tên là Lê Đăng H1 xin phép sau 2 tháng kể từ ngày ký mà tôi không thực hiện, tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật*".

Như vậy, có cơ sở xác định "Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm" đã ký giữa vợ chồng anh M, chị L và anh D1 ngày 15/9/2025 chính là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho anh H1 vay tiền của anh D1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được các bên đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên chưa phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao kết. Mặc dù, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa anh M, chị L và anh D1 chưa phát sinh hiệu lực nhưng vợ chồng anh M, chị L đã giao cho anh D1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữa các bên đã thoả thuận chấm dứt việc bảo đảm của anh M, chị L vào ngày 09/8/2024 đúng theo quy định tại 327 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 322 của Bộ luật Dân sự thì anh D1 có trách nhiệm trả lại các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thoả thuận bên nhận thế chấp giữ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. Vì vậy, việc anh M yêu cầu tuyên "Hợp đồng vay tiền có bảo đảm" đã ký ngày 15/9/2022 giữa vợ chồng anh M, chị L với anh D1 thực chất là giao dịch bảo lãnh do vợ chồng anh M, chị L đảm bảo cho nghĩa vụ

thanh toán của anh H1 trong giao dịch vay tiền với anh D1 và tuyên giao dịch bảo lãnh này chấm dứt và buộc anh D1 trả lại cho vợ chồng anh M, chị L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN số CS14867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022 mang tên anh Hoàng Duy M chỉ được chấp nhận một phần.

[3] Đối với giao dịch giữa anh D1 và anh H1 về việc vay tài sản sẽ được tách ra giải quyết thành vụ án khác khi anh D1 có yêu cầu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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:

- Anh Minh phải nộp 300.000 đồng do yêu cầu tuyên Hợp đồng bảo lãnh chấm dứt không được chấp nhận.

- Anh Dũng phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh M được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 166, 317, 322, 327, 463, 500, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Duy M đối với bị đơn anh Võ Ngọc D1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thế chấp tài sản và K đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm" ký ngày 15/9/2022, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Việt tỉnh C giữa vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L và anh Võ Ngọc D1, số Công chứng 4071, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng này chấm dứt vào ngày 09/8/2024.

1.2. Buộc anh Võ Ngọc D1 trả lại cho vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE095445 (số vào sổ cấp GCN số CS14867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022 mang tên anh Hoàng Duy M. Trường hợp anh Võ Ngọc D1 không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Duy M về việc xác định "Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm" ký ngày 15/9/2022, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Việt tỉnh C giữa vợ chồng anh Hoàng Duy M, chị Lê Thị L và anh Võ Ngọc D1, số Công chứng 4071, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD thực chấp là hợp đồng bảo lãnh.

3. Tách giao dịch về vay tài sản giữa anh Võ Ngọc D1 và anh Lê Đăng H1 để giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Võ Ngọc D1 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.2. Anh Hoàng Duy M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0009020 ngày 16/01/2025; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho anh Trần Duy M1 số tiền còn lại là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

5. 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 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.

6. Đương sự có mặt tại tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP.Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Nguyễn Thế Vọng