TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ GIÁ RAI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày: 16/01/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIÁ RAI – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Tạ Văn Cung**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Thành Nhạn**

Bà **Cao Thị Mỹ Phượng**

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trần Công Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Đẹp – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc ***"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: Ông Lưu Chí P, sinh năm 1978;

Bà Trịnh Mộng C1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu;

(Bà C vắng mặt nhưng có đơn vắng mặt; ông P, bà C1 vắng mặt lần hai)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2024 và các lời khai tiếp theo trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 10/11/2021 bà có cho vợ chồng ông Lưu Chí P và bà Trịnh Mộng C1 vay số tiền 100.000.000đ, để đảm bảo khoản vay thì ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 có cầm cố cho bà một căn nhà gắn liền với phần đất ở tọa lạc tại ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, khi cầm cố nhà và đất không có đo đạc nhưng có xác định vị trí tứ cạnh, lãi suất vay do các bên tự thỏa thuận là 03%/tháng, thời hạn cầm cố là từ 03 tháng trở lên, các bên có làm "*hợp đồng cầm cố nhà và đất ở"* ngày 10/11/2021, do hai bên ký tên, bà đã giao đủ tiền vay cho ông P và bà C1. Sau khi cầm cố nhà và đất thì ông P, bà C1 vẫn là người quản lý sử dụng nhà và đất nêu trên.

Do ông P và bà C1 không thực hiện nghĩa vụ theo như thỏa thuận đã cam kết, không trả tiền vay gốc cũng như không tiếp tục đóng lãi (từ khi vay đến nay ông P và bà C1 chỉ đóng lãi được 06 tháng với số tiền 17.200.000đ). Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố nhà và đất ở ngày 10/11/2021 yêu cầu ông P và bà C1 trả lại số tiền vay là 100.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 10/11/2021 đến khi thanh toán xong khoản nợ trên (đồng ý đối trừ số tiền lãi đã đóng 17.200.000đ).

Bị đơn ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 từ khi Tòa án thụ lý đến khi mở phiên tòa xét xử, ông P, bà C1 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng, mặc dù nhận được văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án đề trình bày ý kiến.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai trình bày quan điểm***:

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bị đơn chưa chấp hành khoản 16, 17 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và đất ở được xác lập ngày 10/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 vô hiệu; buộc ông P và bà C1 có nghĩa vụ trả bà C số tiền vay là 100.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Về án phí bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyền giải quyết: Xét thấy, khi thụ lý Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng cầm cố tài sản, quá trình giải quyết vụ án xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do đó, Hội đồng xét

xử điều chỉnh quan hệ tranh chấp từ Hợp đồng cầm cố tài sản sang Hợp đồng vay tài sản. Bà Nguyễn Thị C yêu cầu trả tiền vay và yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố nhà và đất với bị đơn ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1, bị đơn có địa chỉ tại thị xã G, tỉnh Bạc Liêu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt; bị đơn ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố nhà và đất ở ngày 10/11/2021; yêu cầu ông P và bà C1 trả lại số tiền vay là 100.000.000đ.

[3.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án "*hợp đồng cầm cố nhà và đất ở"* ngày 10/11/2021 được xác lập giữa bà C với ông P, bà C1; thể hiện ông Lưu Chí P và bà Trịnh Mộng C1 có cầm cố cho bà C một căn nhà gắn liền với phần đất ở tọa lạc tại ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, lãi suất do các bên tự thỏa thuận, thời hạn cầm cố là từ 03 tháng trở lên. Quá trình làm việc tại Tòa án bà Nguyễn Thị C trình bày việc cầm cố nhà và đất ở thực chất là để đảm bảo khoản vay 100.000.000đ.

[3.2] Xét thấy, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho ông P và bà C1; ông P và bà C1 nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, biết về nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình, hơn nữa trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông P và bà C1 không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án, mặc dù Tòa án đã thông báo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nhưng vẫn không nhận được ý kiến của ông P và bà C1. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 có vay của bà C số tiền 100.000.000đ và để đảm bảo khoản vay thì các bên có xác lập "*hợp đồng cầm cố nhà và đất ở"* ngày 10/11/2021 là có sảy ra trên thực tế.

[3.3] Tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này".*

Như vậy, pháp luật không quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất; việc ông P và bà C1 cầm cố đất cho bà C là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố nhà và đất ở ngày 10/11/2021 được xác lập giữa bà C với ông P, bà C1 vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác

lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông P và bà C1 đã nhận số tiền 100.000.000đ của bà C nên buộc ông P và bà C1 hoàn trả lại cho bà C số tiền nêu trên, hai bên chưa giao nhận nhà và đất cho nhau nên không phải trả lại nhà và đất.

[4] Xét yêu cầu tính lãi: Nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất theo quy định của pháp luật đối với số tiền 100.000.000đ kể từ ngày 10/6/2022 cho đến thanh toán xong khoản nợ. Xét thấy, về bản chất đây là giao dịch vay tài sản, theo nguyên đơn trình bày khi vay thỏa thuận lãi suất là 03%/tháng, tuy nhiên căn cứ vào hợp đồng cầm cố nhà và đất ở ngày 10/11/2021, thể hiện lãi suất do các bên tự thỏa thuận, không thể hiện mức lãi suất là bao nhiêu, không thể hiện thời hạn thanh toán. Do đó, có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay có lãi và không kỳ hạn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015 *"Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản".* Do đó, ông P, bà C1 phải có nghĩa vụ trả tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ, nên được chấp.

Xét thấy: Tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ"*

Như vậy lãi suất được tính như sau:

Từ ngày 10/11/2021 đến ngày xét xử 16/01/2025 là 38 tháng 06 ngày x 0,83%/tháng x 100.000.000đ = 31.706.000đ.

Xét thấy nguyên đơn thừa nhận trong quá trình vay ông P và bà C1 có trả bà số tiền lãi là 17.200.000đ nên được xem xét đối trừ.

[5] Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

[6] Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ như Hội đồng xét xử nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm*:* Buộc ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 phải nộp án phí đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị C được Tòa án chấp nhận. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, 123, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và đất tại "*hợp đồng cầm cố nhà và đất ở*" ngày 10/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 vô hiệu.

2. Buộc ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 114.506.000đ. (trong đó số tiền vay gốc là 100.000.000đ và lãi là 14.506.000đ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lưu Chí P, bà Trịnh Mộng C1 phải nộp số tiền án phí hợp đồng vô hiệu là 300.000đ và án phí trên số tiền phải trả cho bà C là 5.752.300đ. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền án phí đã dự nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0009271 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 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.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND thị xã Giá Rai;
- Chi cục THADS thị xã Giá Rai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Tạ Văn Cung