

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN  
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2021/DS-ST  
Ngày: 04-02-2021  
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 THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trần Thanh Việt.

- Ông Đặng Khoa Thi.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Ký – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 281/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “*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 485/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1977. (Có mặt).

Địa chỉ: số 96/27/6A, tổ 7, khóm T, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Thanh T:* Luật sư Trần Tiến V – Văn phòng Luật sư Trần Tiến V, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (Có mặt).

Địa chỉ: số 26 Tôn Đức Thắng, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

**- Bị đơn:** Bà Dương Thị H, sinh năm 1954. (Có mặt).

Địa chỉ: số 53L5, khóm Đ, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Dương Thị Bích P, sinh năm 1985. (Có yêu cầu xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 96/27/6A, tổ 7, khóm T, phường H, thành phố X, tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Thanh T trình bày:*

Bà H là di ruột của vợ ông, do quan hệ bà con nên ngày 15/6/2019, ông có cho Bà H vay số tiền 100.000.000 đồng và 2,5 lượng vàng 24kara, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng đối với số tiền 100.000.000 đồng, không tính lãi đối với số vàng cho vay, thỏa thuận đóng lãi vào ngày 15 hàng tháng, Bà H có thể chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09583, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 34, diện tích 90m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 02/11/2016 cho Bà H, để ông giữ làm tin, khi giao số tiền 100.000.000 đồng cho Bà H thì ông nhận 5.000.000 đồng tiền lãi từ Bà H và căn trừ vào số tiền gốc 100.000.000 đồng, chỉ đưa cho Bà H 95.000.000 đồng. Trong quá trình vay, Bà H không đóng lãi và chỉ trả được cho ông 0,5 lượng vàng 24kara.

Số tiền và vàng cho Bà H vay là tiền, vàng của cá nhân ông, không phải là tài sản chung của ông và bà P (vợ ông). Tại phiên tòa, ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với 0,5 lượng vàng 24kara và 5.000.000 đồng. Yêu cầu Bà H trả cho ông số tiền 95.000.000 đồng và 02 lượng vàng 24kara, yêu cầu tính lãi đối với số tiền 95.000.000 đồng theo quy định pháp luật từ ngày 15/6/2019 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Ông đồng ý trả lại cho Bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà H đứng tên khi Bà H trả đủ số tiền 95.000.000 đồng và 02 lượng vàng 24kara.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Thanh T, Luật sư Trần Tiến V trình bày:* Ông thống nhất theo nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thanh T.

- *Bị đơn bà Dương Thị H trình bày:*

Bà có vay số tiền 100.000.000 đồng và 2,5 lượng vàng 24kara của vợ chồng ông Lâm Thanh T và bà Dương Thị Bích P, khi đó bà có thể chấp cho vợ chồng T, P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên để làm tin, chữ ký trên hợp đồng vay vốn là của bà và ông T, bà P không ký tên trên hợp đồng. Khi nhận tiền bà chỉ nhận được 95.000.000 đồng vì ông T căn trừ 5.000.000 đồng vào tiền lãi. Sau đó bà có trả cho ông T 0,5 lượng vàng 24kara, bà còn nợ lại 100.000.000 đồng và 02 lượng vàng 24kara.

Bà có đóng lãi mỗi tháng 5.000.000 đồng của số tiền vay 100.000.000 đồng và đóng lãi được 07 tháng tổng cộng là 35.000.000 đồng, đối với 02 lượng vàng 24kara, bà đóng lãi mỗi ngày 100.000 đồng và đóng lãi được 06 tháng là 18.000.000 đồng. Tổng cộng bà đã đóng lãi số tiền 53.000.000 đồng, tiền lãi bà đưa trực tiếp cho bà P nhưng không có làm biên nhận và cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh cho việc bà đã đóng lãi cho vợ chồng ông T, bà P.

Việc vay mượn số tiền trên mục đích là để bà đánh số đề do bà P làm thầu đề và là người trực tiếp bán đề cho bà. Bà đề nghị Tòa án xem xét nội dung này và xin trả dần mỗi tháng là 500.000 đồng cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Bà yêu cầu được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên do ông T, bà P đang giữ.

Tại phiên tòa, do ông T rút yêu cầu đối với 5.000.000 đồng nên bà còn nợ lại vợ chồng ông T 95.000.000 đồng và 02 lượng vàng 24 kara. Yêu cầu cần trừ 53.000.000 đồng tiền lãi đã đóng vào nợ gốc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích P trình bày:* bà và ông T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, Bà H là dì ruột của bà. Đối với số tiền 100.000.000 đồng và 2,5 lượng vàng 24kara là tài sản riêng của chồng bà, việc chồng bà cho Bà H vay số tiền 100.000.000 đồng và 2,5 lượng vàng 24kara bà không biết, không có liên quan đến việc thỏa thuận vay mượn giữa chồng bà và Bà H. Bà không nhận tiền lãi từ Bà H.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:*

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 76 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh T. Buộc bị đơn bà Dương Thị H phải thanh toán số tiền vốn 95.000.000 đồng cùng lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 15/6/2019 và 02 lượng vàng loại 24 kara.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với 0,5 lượng vàng loại 24kara và 5.000.000 đồng trong tiền vốn 100.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thanh T và bà Dương Thị H là vô hiệu.

- Ông T hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 183664 (CH09583) được UBND thành phố Long Xuyên cấp cho Bà H ngày 02/11/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Lâm Thanh T khởi kiện bà Dương Thị H. Bà Dương Thị H có nơi cư trú tại khóm Đông Thịnh 9, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: ông Lâm Thanh T khởi kiện bà Dương Thị H yêu cầu trả tiền vay, khi xác lập hợp đồng vay tài sản Bà H có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng vay tài

sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với 0,5 lượng vàng 24 kara do Bà H đã trả số vàng này cho ông và 5.000.000 đồng tiền nợ gốc. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Dương Thị H trả 0,5 lượng vàng 24 kara và 5.000.000 đồng.

[4] Căn cứ nội dung hợp đồng vay vốn có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2019, có chữ ký của Bà H, biên bản lấy lời khai ngày 11/11/2020, Bà H cũng thừa nhận có vay số tiền 100.000.000 đồng và 2,5 lượng vàng 24 kara của ông T. Do đó, có cơ sở xác định giữa ông T và Bà H đã xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền 100.000.000 đồng, không xác định thời hạn vay, lãi suất 5%/tháng và 2,5 lượng vàng 24 kara (không tính lãi suất đối với số vàng cho vay). Hợp đồng trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối hay ép buộc nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Bà H trình bày việc vay tiền là vay của vợ chồng ông T và bà P tuy nhiên qua xem xét hợp đồng vay vốn ngày 15/6/2019 không có chữ ký và nội dung thể hiện bên cho vay là bà P mà chỉ có chữ ký, chữ viết của ông T, Bà H, đồng thời bà P cũng có lời khai không biết, không liên quan đến việc vay tiền của giữa ông T và Bà H. Mặt khác, ông T và Bà H trình bày thống nhất nội dung Bà H là người trực tiếp vay tiền, nhận tiền của ông T, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Bà H đã trả cho ông T 0,5 lượng vàng loại 24 kara và ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với 5.000.000 đồng trong số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng. Do đó, việc Bà H không thanh toán số tiền 95.000.000 đồng và 02 lượng vàng loại 24 kara còn nợ là vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng, do đó cần buộc Bà H trả số tiền và vàng còn nợ cho ông T là phù hợp theo quy định tại Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Ông T yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 15/6/2019 đến ngày Tòa án xét xử (04/02/2021) đối với số tiền 95.000.000 đồng. Bà H trình bày bà đã đóng lãi cho ông T thông qua vợ ông T là bà P nhiều lần với tổng số tiền 53.000.000 đồng, bà P không thừa nhận việc đã nhận tiền lãi từ Bà H và ngoài lời khai thì Bà H không còn cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc đã đóng lãi cho ông T thông qua bà P. Do đó, không có cơ sở xem xét yêu cầu của Bà H cần trừ số tiền lãi đã đóng.

Hội đồng xét xử xét thấy theo hợp đồng vay vốn ngày 15/6/2019 được xác lập giữa ông T và Bà H thì lãi suất 5%/tháng đối với số tiền cho vay mà các bên thỏa thuận là vượt quá quy định pháp luật. Tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay....Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực*”. Do Bà H chậm thực hiện

nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và điều chỉnh phần lãi suất các bên thỏa thuận vượt quá quy định pháp luật.

Như vậy, tiền lãi chậm trả từ ngày 15/9/2019 đến ngày 04/02/2021 là: 95.000.000 đồng x 20%/năm x 601 ngày = 31.719.444 đồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc Bà H trả cho ông T 02 lượng vàng loại 24 kara, 95.000.000 đồng và tiền lãi 31.719.444 đồng. Tổng cộng là 126.719.444 đồng và 02 lượng vàng loại 24 kara.

[6] Bà H yêu cầu ông T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09583, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 34, diện tích 90m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 02/11/2016 cho Bà H. Ông T cũng có ý kiến đồng ý trả lại cho Bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên khi Bà H trả cho ông 02 lượng vàng loại 24 kara, 95.000.000 đồng và tiền lãi.

[7] Hội đồng xét xử nhận thấy để đảm bảo cho khoản vay, Bà H thế chấp cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09583, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 34, diện tích 90m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 02/11/2016 cho Bà H.

Căn cứ Điều 317, 318, 319, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, điểm c, Khoản 1 Điều 10, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và Bà H không lập thành văn bản, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng và không đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, vi phạm về hình thức của hợp đồng theo Điều 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Bà H, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T với Bà H là vô hiệu.

[8] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi 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 và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Vì vậy, cần buộc ông T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09583, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 34, diện tích 90m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 02/11/2016 cho Bà H.

[9] Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với nghĩa vụ trả số tiền vay 126.719.444 đồng. Tuy nhiên, Bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí ngày 04/11/2020 nên Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 144, 147, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 122, 129, 131, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thanh T đối với 0,5 lượng vàng loại 24 kara và 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thanh T.

- Buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Thanh T 02 (*Hai*) lượng vàng loại 24 kara, 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả 31.719.444 đồng (tính đến ngày 04/02/2021). Tổng cộng là 126.719.444 đồng (*Một trăm hai mươi sáu triệu, bảy trăm mười chín nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lâm Thanh T và bà Dương Thị H là vô hiệu.

Buộc ông Lâm Thanh T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09583, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 34, diện tích 90m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 02/11/2016 cho bà Dương Thị H nhận lại.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Thanh T được nhận lại 5.875.000 đồng (*Năm triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 005685 ngày 14/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 Luật thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Long Xuyên;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- VP (5)./.

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

**Đặng Thị Diệu Tiên**