

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày: 28 - 02 - 2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng thế chấp
đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đoạt

Ông Nguyễn Văn Dũng

**** Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Thành Nguyên - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang:*** Bà Trần Phương Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án lý số 233/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 10/QĐST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang giữa đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1956 (*có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966 (*vắng mặt*)

Ông Đỗ Văn D, sinh năm: 1966 (*vắng mặt*)

Bà Đỗ Thị D1, sinh năm: 1993 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Thời gian trước đây bà có quen vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn D và con là Đỗ Thị D1 nên cho vay số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng. Khi vay thì vợ chồng con bà L có thể chấp cho bà diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài từ Q 80 đến kênh R - H, đất mé sông nên không có giấy chứng nhận QSD đất, trên đất có căn nhà cấp 4, do vợ chồng bà L xây dựng. Sau khi ký giấy tay thế chấp nhà đất thì vợ chồng ông D không có giao nhà cho bà mà chỉ đảm bảo cho việc ông D, bà L vay tiền. Khi vay vợ chồng con bà L có đóng lãi được 02 tháng thì từ đó đến nay không đóng lãi nữa. Ngày 28/6/2023, bà có thừa vợ chồng bà L ra khu phố S giải quyết nhưng không thành. Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp đất và nhà ở gắn liền với đất giữa bà với bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị D1 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng con bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị D1 trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 28/6/2023 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

Ngày 19/8/2024, Toà án nhân dân huyện Hòn Đất nhận được đơn thay đổi nội dung khởi kiện với nội dung: Ngày 11/3/2024, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn D, bà Đỗ Thị D1 trả số tiền vay 226.560.000 đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nay bà chỉ yêu cầu ông D, bà L trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 26/8/2023 cho đến khi giải quyết vụ án.

2. Tại biên bản hoà giải ngày 25/6/2024, bà Nguyễn Thị L và chị Đỗ Thị D1 có ý kiến:

- Bà Nguyễn Thị L có ý kiến: Bà Nguyễn Thị L có vay số tiền gốc 130.000.000 đồng, tiền lãi 70.000.000 đồng nhưng sau đó hai bên cộng lãi lên số tiền 200.000.000 đồng và vợ chồng bà đồng ý trả số tiền này, nhưng hứa khi nào vợ chồng bà bán nhà sẽ trả. Sau khi hai bên hoà giải thì bà tiếp tục đóng thêm số tiền 3.000.000 đồng nhưng việc đóng lãi không ai biết, không làm biên nhận. Đồng thời, bà L thừa nhận Giấy thế chấp nhà ngày 19/01/2023, chữ ký “Lời” và “Nguyễn Thị L”, “D” và “Đỗ Văn D” là chữ ký của vợ chồng bà và thừa nhận giữa vợ chồng bà với bà N có

thoả thuận nhập gốc và lãi tại buổi hoà giải ngày 26/8/2023 của Ban H và thoả thuận với bà N từ ngày 26/8/2023 trở đi lãi suất là 1,5%/tháng. Nay bà đồng ý trả số tiền 130.000.000 đồng, xin tiền lãi 70.000.000 đồng và lãi sau đó.

- *Chị Đỗ Thị D1 có ý kiến:* Chị thừa nhận cha mẹ chị nợ số tiền 130.000.000 đồng của bà N nên đồng ý trả số tiền này. Việc mượn tiền 130.000.000 đồng có ký giấy mượn đất nhưng bà N giữ, chị không có giữ biên nhận nào.

Riêng ông D thì bà L, chị D1 cho rằng, ông D đi làm Công ty nên không xin nghỉ được nên ông D vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có ý kiến:* Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà với bà L, ông D và chị D1 là vô hiệu. Đồng thời, bà yêu cầu vợ chồng ông D phải trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi từ ngày 26/8/2023 với lãi suất thoả thuận 1,5%/tháng cho đến khi Toà án xét xử và yêu cầu tính lãi cho đến khi vợ chồng bà L trả hết nợ. Riêng đối với yêu cầu chị D1 liên đới trả nợ thì bà không yêu cầu chị D1.

- Bị đơn ông Đỗ Văn D, Nguyễn Thị L và chị Đỗ Thị D1 vắng mặt tại phiên tòa nên không có trình bày.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có ý kiến phát biểu:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Việc cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng nhìn chung đã thực hiện đúng quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình như cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chấp hành các văn bản tố tụng của Toà án theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các các điều 95, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; các điều 122, 124, 357, 463, 466, 468, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị L và chị Đỗ Thị D1 là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị L thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và lãi từ ngày 28/6/2023 đến ngày 28/02/2025 là 20 tháng với mức lãi suất 1,5% tháng, tương đương số tiền lãi là 60.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày tiếp theo của xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ. Đồng thời, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc rút lại yêu cầu trách nhiệm liên đới của chị Đỗ Thị D1. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông D, chị D1, bà L vắng mặt lần thứ hai, không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những ông Đỗ Văn D, chị Đỗ Thị D1 và bà Nguyễn Thị L

[2]. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N thì quan hệ pháp luật được xác định là: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[3]. *Về nội dung:*

[3.1]. Xét lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 23/8/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có nhận thế chấp đất, nhà ở của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn D2, chị Đỗ Thị D1 với mục đích đảm bảo khoản vay số tiền 130.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, bà L, ông D2 không thanh toán gốc và lãi cho bà N. Do đó, bà N yêu cầu Ban lãnh đạo khu phố Sư Nam giải quyết. Tại buổi hoà giải ngày 28/6/2023, bà N, bà L, ông D2 thống nhất nhập tiền gốc và lãi với tổng số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất các bên thống nhất lãi suất từ ngày hoà giải

(28/6/2023) trở đi là 1,5%/tháng. Đồng thời, ông D2, bà L xin thời hạn bán nhà để thanh toán tiền cho bà N.

Trong quá trình giải quyết và tại buổi hoà giải ngày 25/6/2024, bà N với bà L, bà D1 thống nhất việc thế chấp nhà ở và đất là để bảo đảm cho việc vay tiền. Đồng thời, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp cũng không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký hợp đồng thế chấp thì bà L, ông D2, chị D1 vẫn sinh sống, không giao nhà đất cho bà N. Do đó, hợp đồng thế chấp đất, nhà ở giữa các bên không đảm bảo điều kiện và việc xác lập hợp đồng thế chấp đất nhằm che dấu hợp đồng vay. Cho nên, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các điều 95, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn bà N với bị đơn ông D2, bà L, bà D1 là vô hiệu. Đồng thời, căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng vay có hiệu lực. Do đó, nguyên đơn bà N yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thế chấp đất, nhà ở là vô hiệu và buộc bị đơn bà L, ông D2 trả tiền vay và lãi suất theo thoả thuận 1,5%/tháng là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự bà N, bà L, chị D1 thống nhất: Việc ký hợp đồng thế chấp nhà, đất ở để đảm bảo khoản vay tiền nên thực tế nhà, đất ông D2, chị D1 và bà L vẫn ở, không giao nhà, đất cho bà N nên Hội đồng xét xử không buộc bà N giao trả nhà, đất cho bị đơn khi hợp đồng thế chấp nhà, đất vô hiệu.

[3.2]. Xét hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại biên bản hoà giải ngày 28/6/2023 của Tổ hoà giải cơ sở khu phố S, thị trấn H thể hiện bị đơn ông L, bà D2 thừa nhận nợ bà N số tiền 200.000.000 đồng và thống nhất với bà N lãi suất từ ngày 28/6/2023 trở đi là 1,5%/tháng.

Xét thấy, tại biên bản hoà giải các bên thống nhất lãi đối với số tiền đã thoả thuận là 200.000.000 đồng là 1,5%/tháng. Tại phiên toà, bà N yêu cầu tiếp tục tính lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng theo như các bên đã thoả thuận và lãi suất này thấp hơn lãi suất theo quy định pháp luật tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận, Theo đó: Số tiền tính lãi 200.000.000

đồng, thời gian tính lãi từ ngày 28/6/2023 đến 28/2/2025 là 20 tháng với mức lãi suất 1,5%/tháng, tương đương số tiền lãi là 60.000.000 đồng.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà N rút lại yêu cầu chị D1 phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của bà N.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.180.000 đồng, bà N đã nộp toàn bộ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên bà N không phải chịu nên buộc ông D2, bà L phải trả lại cho bà N số tiền là 3.180.000 đồng.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 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. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 95, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các điều 122, 124, 357, 463, 466, 468, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng các điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu chị Đỗ Thị D1 phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn D trả nợ.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp đất, nhà ở lập ngày 23 tháng 8 tháng 2019 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị L, chị Đỗ Thị D1 là vô hiệu.

4. Buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi 60.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 260.000.000 đồng (*bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của xét xử sơ thẩm, nếu ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị L không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị N, thì phải trả lãi cho bà N đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhà, đất là 3.180.000 đồng, bà N đã nộp toàn bộ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên bà N không phải chịu. Do đó, buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền chi phí tố tụng là 3.180.000 đồng (*bằng chữ: Ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng*).

6. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 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.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 260.000.000 đồng x 5% = 13.000.000đ (*Bằng chữ: Mười ba triệu đồng*).

- Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí nên bà không nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Các đương sự có mặt bà Nguyễn Thị N được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, riêng bị đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị L, chị Đỗ Thị D1 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

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, 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 KG.
- VKS huyện;
- Cục T.H.A DS huyện;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tú Quỳnh

