

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 42/2025/DS-ST
Ngày: 16-4-2025
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 THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;

2. Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về: “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 62/2025/QĐXXST-DS ngày 14/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐST-DS ngày 31/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ I, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đoàn Hồng P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số F, đường H, tổ G, khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền đề ngày 18/3/2025) - Vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Giữa ông T và ông Đoàn Hồng P không quen biết nhau. Do ông P là bạn của ông Hồ Minh T1 nên ông T1 giới thiệu ông P đến gặp ông T để vay tiền.

Ngày 14/12/2022, ông T1 dẫn ông P đến gặp ông T để vay số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Ông T đồng ý cho vay với điều kiện ông P phải có tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay này. Do đó, ông P đã dẫn ông T đến thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước để xem xét hiện trạng thửa đất. Sau khi được ông P dẫn đến thực địa xem đất thì ông T đã đồng ý cho ông P vay số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Khi vay có ký kết hợp đồng vay tiền lập ngày 14/12/2022. Thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 14/12/2022 đến ngày 14/6/2023. Lãi suất hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng nhưng theo lời nói là 2,5%/tháng trên số tiền 2.500.000.000 đồng.

Cùng ngày ông T đã chuyển khoản cho ông P số tiền vay nhưng ông P yêu cầu ông T chuyển khoản cho ông Hồ Minh T1 theo số tài khoản đứng tên ông T1 là 561011111111 tại Ngân hàng N. Do đó, ông T đã chuyển khoản từ số tài khoản của ông T 561000069888 sang cho ông Hồ Minh T1 số tiền 2.000.000.000 đồng và sau đó ông T1 chuyển khoản hay đưa cho ông P. Còn số tiền 500.000.000 đồng ông T1 sẽ có trách nhiệm chuyển khoản cho ông P.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 14/12/2022 giữa ông T và ông P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 33521, quyển sổ 01/2022/TP/CC ngày 14/12/2022, tại Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu tỉnh B đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Sau khi tìm hiểu quy định của pháp luật, ông T được biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che đậy cho hợp đồng vay tài sản là vi phạm pháp luật nên ông T có yêu cầu ông P đến ký huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng 33521, quyển sổ 01/2022/TP/CC ngày 14/12/2022, tại Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu tỉnh B). Do đó, vào ngày 29/6/2023, giữa ông T và ông P đã ký huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Khi ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thủ tục phải ghi trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông P chưa trả cho ông T khoản nợ vay nào.

Cùng ngày 29/6/2023, ông T và ông P ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung: Ông P đồng ý thế chấp cho ông T quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích 27024,3m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, sổ vào sổ cấp GCN: CS06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P. Đây là tài sản riêng của ông P theo văn bản cam kết số 3545 do Văn phòng C chứng nhận ngày 07/5/2021. Việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này nhằm để đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000 đồng

(hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước.

Tính từ ngày vay là 14/12/2022 cho đến nay, ông P đã chuyển khoản cho ông T số tiền lãi là 187.500.000 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

Đến nay đã quá thời hạn thanh toán nhưng ông P không thanh toán tiền lãi và gốc cho ông T theo thỏa thuận tại giấy vay tiền đề ngày 14/12/2022 mặc dù đã nhiều lần yêu cầu ông P thực hiện nhưng ông P không trả nợ theo đúng hẹn. Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, số vào sổ cấp GCN: CS 06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P do ông Nguyễn Minh T đang nắm giữ.

Do đó, nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Đoàn Hồng P phải trả cho ông T số tiền nợ gốc đã vay là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm (15/12/2022 đến ngày 16/4/2025), cụ thể: $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 28 \text{ tháng} \times 1.66\% / \text{tháng} = 1.163.383.333 \text{ đồng}$, khấu trừ vào khoản tiền lãi mà ông P đã thanh toán là: 187.500.000 đồng.

- Buộc ông P phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất được pháp luật quy định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (17/4/2025) cho đến khi thi hành án xong.

- Trường hợp ông P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tuyên cho ông T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông T với ông P để thu hồi khoản nợ vay. Tài sản để đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, có diện tích 27024,3m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, số vào sổ cấp GCN: CS 06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P.

2. Tại bản tự khai đề ngày 14/01/2025, bị đơn ông Đoàn Hồng P trình bày:

Ông P vay tiền của ông T thông qua giới thiệu của ông Hồ Minh T1. Ngày 14/12/2022, ông T1 dẫn ông P đến gặp ông T để vay số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng). Để đảm bảo khoản vay, ông P có thể chấp cho ông T thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước có diện tích 27.024,3m² để đảm bảo niềm tin. Khi vay có lập hợp đồng vay tiền có thể chấp lập ngày 14/12/2022.

Cùng ngày 14/12/2022, ông P có nhận số tiền vay của ông T là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng), nhận bằng hình thức chuyển

khoản hay tiền mặt ông P không nhớ. Lãi suất hai bên không thoả thuận trong hợp đồng nhưng theo lời nói là 2,5%/tháng trên số tiền 2.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 14/12/2022 giữa ông P và ông T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 33521, quyền số 01/2022/TP/CC ngày 14/12/2022, tại Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu tỉnh B.

Ngày 29/6/2023, ông P và ông T ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 33521, quyền số 01/2022/TP/CC ngày 14/12/2022, do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng.

Theo nội dung ghi trong hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi là ông P trả lại cho ông T số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) nhưng trên thực tế ông P chưa trả tiền cho ông T mà đây là do người soạn thảo hợp đồng ghi, chứ ông P và ông T chưa giao và nhận tiền khoản tiền vay. Mục đích giữa ông P và ông T ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do hợp đồng này ký không đúng quy định của pháp luật vì hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, che đậy cho hợp đồng vay 2.500.000.000 đồng nên ông P và ông T thoả thuận huỷ hợp đồng chuyển nhượng để ký qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, có diện tích 27.024,3m². Mục đích Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này là để đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

Sau khi vay, ông P đã chuyển khoản thanh toán tổng số tiền lãi cho ông T là 187.500.000 đồng. Đến nay do kinh tế khó khăn nên ông P chưa thanh toán tiền lãi và gốc cho ông T theo thoả thuận tại giấy vay tiền có thể chấp đề ngày 14/12/2022.

Do đó, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông P có ý kiến như sau:

- Đồng ý thanh toán cho ông T số tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng).
- Đồng ý xử lý tài sản thế chấp cho ông T theo quy định.
- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng trên số tiền nợ gốc 2.500.000.000 đồng thì ông P không đồng ý vì hiện nay ông P rất khó khăn về tài chính.
- Đối với khoản tiền lãi ông P đã thanh toán cho ông T là 187.500.000 đồng, ông P đồng ý thanh toán và không yêu cầu Toà án giải quyết về số tiền lãi này, đây là ý chí tự nguyện của ông P về việc thanh toán tiền lãi cho ông T, ông P không có ý kiến gì cũng không yêu cầu phản tố.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P là bà Nguyễn Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng bà M vắng mặt tại phiên tòa và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi từ ngày 15/12/2022 đến ngày xét xử hôm nay (16/4/2025), cụ thể số tiền lãi ông T yêu cầu ông P thanh toán là: $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 28 \text{ tháng} \times 1.66\%/\text{tháng} = 1.163.383.333 \text{ đồng}$, trừ vào khoản tiền lãi mà ông P đã thanh toán là: 187.500.000 đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu ông P thanh toán là 3.475.883.333 đồng.

- Buộc ông P phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh với mức lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (17/4/2025) cho đến khi thi hành án xong. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác, nguyên đơn giữ nguyên và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

- Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát có ý kiến:

1. Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Thẩm quyền thụ lý vụ án: Tòa án đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp vay tài sản, hủy hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đúng theo quy định tại Điều 68, 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Vấn đề thu thập chứng cứ: Ngoài đương sự cung cấp chứng cứ, Tòa án còn tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như lấy lời khai của đương sự theo quy định tại Điều 98 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Thủ tục hòa giải: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã tiến hành hòa giải theo quy định tại các Điều 205, 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Thời hạn chuẩn bị xét xử: Đúng quy về thời hạn giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử: Tòa án gửi quyết định đưa vụ án xét xử cho Viện kiểm sát đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Đúng quy định theo khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Cấp tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng: Đúng quy định tại Chương X, Điều 196, Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, bị đơn tuân theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

2. Về nội dung: Căn cứ Điều 117, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 401, 402, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Minh T khởi kiện ông Đoàn Hồng P yêu cầu trả tiền vay, khi xác lập hợp đồng vay tài sản ông P có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa, tuy nhiên người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn theo quy định.

[1.4] Về phạm vi khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với việc tính lãi, cụ thể yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm (15/12/2022 đến ngày 16/4/2025) với số tiền là 1.163.383.333 đồng. Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về thời gian phát sinh tiền lãi của nguyên đơn là phù hợp, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông T khởi kiện bị đơn ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải thanh toán nợ gốc là 2.500.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi phát sinh tính từ ngày 15/12/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 1,66%/tháng (20%/năm), trừ đi số tiền lãi ông P đã thanh toán là 187.500.000 đồng vào tiền nợ lãi. Trường hợp ông P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì ông T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 27024,3 m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước để thu hồi nợ.

Bị đơn ông P xác định có vay của ông T số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và để đảm bảo cho khoản vay, ông P có thể chấp cho ông T phần đất có diện tích 27024,3 m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tính đến nay, ông P đã thanh toán cho ông T 187.500.000 đồng tiền lãi, chưa thanh toán nợ gốc. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông P đồng ý thanh toán toàn bộ khoản tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và đồng ý xử lý tài sản thế chấp cho ông T theo quy định. Ông P không đồng ý thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng trên số tiền nợ gốc 2.500.000.000 đồng, nguyên nhân do hiện nay ông P khó khăn về tài chính. Đối với khoản tiền lãi 187.500.000 đồng ông P đã thanh toán cho ông T thì ông P đồng ý thanh toán và không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền lãi này.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất trình bày, vào ngày 14/12/2022, ông T có cho ông P vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Việc vay tiền được hai bên lập thành hợp đồng vay tài sản đề ngày 14/12/2022. Hợp đồng vay hai bên không thoả thuận lãi suất nhưng thoả thuận miệng là 2.5%/tháng. Ông P đã nhận đủ số tiền vay từ ông T là 2.500.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã thanh toán được cho ông T tổng số tiền lãi là 187.500.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, cùng ngày 14/12/2022 giữa ông P và ông T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 33521, quyền số 01/2022/TP/CC do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng).

Sau đó hai bên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/12/2022 không đúng quy định của pháp luật vì che giấu cho hợp đồng vay nên vào ngày 29/6/2023, ông P và ông T thống nhất ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/12/2022 và ký thay thế bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước theo số công chứng 00010073, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023. Tài sản để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp này là phần đất có diện tích 27024,3m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước. Đến nay, ông P còn nợ của ông T số tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng.

Như vậy, các bên đương sự cùng thống nhất trình bày và không có bên nào phản đối nên Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải

chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét hiệu lực của từng hợp đồng:

[4.1] Xét hiệu lực của hợp đồng vay tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận vào ngày 14/12/2022 các bên có tham gia xác lập hợp đồng vay tiền đối với khoản vay 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng). Hai bên thoả thuận lãi suất 2.5%/tháng. Thời hạn vay kể từ ngày 14/12/2022 đến ngày 14/6/2023. Hợp đồng vay tiền được các bên tham gia 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. Nguyên đơn đã giao tiền và bị đơn thừa nhận đã nhận được khoản tiền vay. Đến nay, bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng). Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc ông P vay của ông T khoản tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) là có thật, vì vậy hợp đồng vay tiền xác lập ngày 14/12/2022 là có hiệu lực và là cơ sở để phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, ngoài ra còn là cơ sở để xác định nghĩa vụ thanh toán tiền lãi của bên vay.

Nay ông P chưa thanh toán nợ gốc là vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng, do đó cần buộc ông P có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) cho ông T theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự.

[4.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, để đảm bảo cho nghĩa vụ của toàn bộ khoản vay, ngày 29/6/2023 ông P đã thế chấp cho ông T phần đất có diện tích 27024,3m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00010073, quyển sổ 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023, công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2023 ký kết giữa ông T và ông P được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc; nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước; trình tự, thủ tục thế chấp thực hiện đúng quy định tại các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 320, 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; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00010073, quyển sổ 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước có hiệu lực và là cơ sở để phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, ngoài ra còn là cơ sở để xác định quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên cho vay để thu hồi khoản nợ.

[5] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi:

Quá trình giải quyết vụ án, giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên thỏa thuận lãi suất là 2.5%/tháng, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông P đã thanh toán được cho ông T tổng số tiền lãi là 187.500.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng vay tiền ngày 14/12/2022 ký giữa ông T và ông P là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi. Lãi suất các bên thỏa thuận là 2.5%/tháng, tương đương 30%/năm, là vượt quá lãi suất giới hạn quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, mức lãi suất và thời gian chậm trả tiền lãi được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Cụ thể tiền lãi phát sinh trên nợ gốc được tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày 16/4/2025 là: 2.500.000.000 đồng x 28 tháng 01 ngày x 1.66%/tháng = 1.163.383.333 đồng.

Như vậy, ông P có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền lãi là 1.163.383.333 đồng, trừ khoản tiền lãi ông P đã thanh toán cho ông T trong quá trình thực hiện hợp đồng là 187.500.000 đồng. Như vậy, số tiền lãi còn lại ông P có nghĩa vụ thanh toán cho ông T sau khi được trừ còn lại là 975.883.333 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay, ông P có thể chấp cho ông T phần đất có diện tích đất 27024,3m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Việc thế chấp được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông T yêu cầu: Trường hợp ông P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ông T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ cho vay.

Theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Như đã phân tích ở mục [4.2] nêu trên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00010073, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật. Do vậy, nếu bị đơn không trả được khoản nợ vay thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, sổ vào sổ cấp GCN: CS 06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P để thu hồi nợ.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở nên chấp nhận.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã được nguyên đơn thực hiện xong việc tạm ứng tại Tòa. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Bị đơn ông P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh T số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323; 401, 402, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;

Căn cứ Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Điều 5, 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 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 **toàn bộ** yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đối với bị đơn ông Đoàn Hồng P về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đoàn Hồng P phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh T tổng số tiền là 3.475.883.333 đồng (ba tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám

mười ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng), trong đó: nợ gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 975.883.333 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (17/4/2025) 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.

2. Trường hợp ông Đoàn Hồng P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Minh T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ vay, cụ thể tài sản là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.7024,3m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, số vào sổ cấp GCN: CS 06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00010073 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước. Đăng ký thế chấp ngày 04/7/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Trong trường hợp ông Đoàn Hồng P trả xong toàn bộ số tiền còn nợ cho Nguyễn Minh T thì ông Nguyễn Minh T phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 723308, số vào sổ cấp GCN: CS 06524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2021 cho ông Đoàn Hồng P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Hồng P phải chịu 101.517.667 đồng (một trăm lẻ một triệu, năm trăm mười bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh T 49.085.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009872 ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Hồng P phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh T số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (16/4/2025).

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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 (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Đậu Thị Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

