

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 15 – AN GIANG  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST  
Ngày 24 tháng 9 năm 2025  
V/v tranh chấp dân sự, vay  
tài sản, hợp đồng cầm cố.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - AN GIANG, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Huỳnh Thanh Hùng và ông Hồ Văn Úc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Mộng Thu, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – An Giang, tỉnh An Giang.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – An Giang, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 666/2024/TLST-DS ngày 12/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS ngày 04/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1999; số căn cước công dân 089099000799; địa chỉ: Tổ B, khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang. Số điện thoại: 0818.010.299 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Trung H: Anh Huỳnh Công N, sinh năm 1985; số căn cước công dân 086085012997; địa chỉ thường trú: Ấp B, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên lạc: Số C, khóm B, phường B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh An Giang. Số điện thoại: 0934.875.121 (có mặt).

**Bị đơn:**

- Ông Trương Tấn H1, sinh năm 1979; số căn cước công dân 089079000670; địa chỉ: Tổ B, khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bà Đặng Thị Mỹ L, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Thanh T, sinh năm 1988; số căn cước công dân 089088016929; địa chỉ: Khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1991; số căn cước công dân 0891910444398; địa chỉ: Khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Nguyễn Trung H (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Công N) trình bày:* Ngày 15/8dl/2023 (nhằm ngày 01/7âl/2024), anh H và ông H1, bà L thỏa thuận anh H cho ông L, bà H1 vay số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), lãi suất 5%/tháng, (60%/năm), thời hạn vay 03 tháng, mục đích vay làm ăn kinh tế, không biên nhận nợ, trả lãi hàng tháng vào ngày mùng 01 âm lịch, thời hạn bắt đầu trả lãi 01/8âl/2023 (nhằm ngày 15/9dl/2023), vốn gốc trả vào tháng 11/2023. Khi thỏa thuận vay, ông H1 cho anh H số tài khoản 0946094610 của V; anh H chuyển vào tài khoản của ông H1 2 lần, lần thứ nhất vào lúc 10 giờ 09 phút 40 giây ngày 16/8/2023 số tiền 300.000.000 đồng; lần thứ hai vào lúc 10 giờ 10 phút 57 giây ngày 16/8/2023 số tiền tiền 100.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền 400.000.000đ, ông H1 chuyển lại cho tôi số 500.000đ vào lúc 10 giờ 19 phút 35 giây cùng ngày 16/8/2023, gửi tiền cả phê cho anh H.

Sau khi vay tiền, ông H1, bà L chuyển trả vào số tài khoản 14157637 Ngân hàng TMCP Á của anh H được 03 tháng tiền lãi theo thỏa thuận, với số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), đến hạn trả số tiền 400.000.000đ thì ông H1, bà L thỏa thuận với anh H, cho ông H1, bà L gia hạn thêm 02 tháng, đến tháng 12âl/2023, ông H1 và bà L sẽ trả cho anh H số tiền vốn gốc 400.000.000đ, anh H đồng ý. Sau khi thỏa thuận gia hạn thời gian vay, ông H1, bà L chuyển trả vào số tài khoản 14157637 Ngân hàng TMCP Á của anh H được 02 tháng tiền lãi theo thỏa thuận, với số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng); tổng cộng đã trả cho anh H 100.000.000đ tiền lãi và còn nợ anh H số tiền vốn 400.000.000đ.

Trước khi anh H chuyển tiền vay cho ông H1, bà L số tiền 400.000.000đ, anh H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để anh H, ông H1 và bà L cùng ký vào hợp đồng để làm niềm tin. Theo đó, diện tích chuyển nhượng 150,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38; tọa lạc phường L, thị xã T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021,

trên phần diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà cấp IV, với giá 400.000.000đ. Nhưng khi ký vào hợp đồng nêu trên thì ông H1, bà L xác định có cầm cố căn nhà và đất với số tiền 400.000.000đ và anh H đồng ý cầm cố. Ngoài ra, ông Trương Bảo H2 (Phó trưởng khóm L, ông Lưu Văn T1 – Trưởng khóm L, phường L) làm chứng việc ông H1, bà L cầm cố căn nhà và đất nêu trên cho anh H với số tiền 400.000.000đ. Như vậy, mặc dù nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023 là chuyển nhượng nhưng thực tế là ông H1, bà L cầm cố tài sản căn nhà gắn liền với diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38; tọa lạc phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021) để đảm bảo khoản tiền vay 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cho anh H.

Khi lập hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) anh H không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021, cấp cho ai và diện tích được cấp là bao nhiêu, vì khi anh H lập hợp đồng nêu trên thì ông H1 đưa chỉ đưa cho anh H “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” giữa ông H1, bà L với ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O, trong “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” không thể diện tích được cấp là bao nhiêu và anh H cũng không đọc kỹ nội dung “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT”, mục đích anh H lập hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) chỉ muốn làm tin để khi hết hạn vay thì ông H1, bà L trả số tiền 400.000.000đ, anh H không quan tâm nhiều đến nội dung hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) và khi anh H đã chuyển tiền cho anh H1 thì anh H1 đưa cho anh H bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông T, bà O. Anh H hỏi ông H1 bản chính đâu thì ông H1 nói bản chính đang làm thủ tục sang tên.

Nay, anh H yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L phải trả số tiền: 400.000.000đ cùng tiền lãi tính theo lãi suất quy định pháp luật từ tháng 02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Nếu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L không có khả năng trả số tiền 400.000.000đ cùng tiền lãi tính theo lãi suất quy định pháp luật từ tháng 02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm thì yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H.

Kèm theo đơn khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) cung cấp các tài liệu và chứng cứ đã nêu tại biên bản phiên họp về kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/8/2025 (BL 133-134).

*Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L trình bày:* Ngày 15/8dl/2023 (nhằm ngày 01/7âl/2024), ông H1, bà L và anh H thỏa thuận vay của anh H số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), lãi suất 5%/tháng, (60%/năm), thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay làm ăn kinh tế, không biên nhận nợ, trả lãi hàng tháng vào ngày mùng 01 âm lịch, thời hạn bắt đầu trả lãi 01/8âl/2023 (nhằm ngày 15/9dl/2023), vốn gốc trả vào tháng 01dl/2024.

Khi thỏa thuận vay, ông H1 cho số tài khoản 0946094610 V cho anh H; anh H chuyển vào tài khoản của ông H1 2 lần, lần thứ nhất vào lúc 10 giờ 09 phút 40 giây ngày 16/8/2023 số tiền 300.000.000 đồng; lần thứ hai vào lúc 10 giờ 10 phút 57 giây ngày 16/8/2023 số tiền tiền 100.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền 400.000.000đ, ông H1 chuyển lại cho anh H số 500.000đ vào lúc 10 giờ 19 phút 35 giây cùng ngày 16/8/2023, gửi tiền cả phê cho anh H.

Sau khi vay tiền, ông H1, bà L chuyển trả tiền lãi vào số tài khoản 14157637 Ngân hàng TMCP Á của H được 05 tháng theo thỏa thuận, với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), đến tháng 12âl/2023; do hoàn cảnh khó khăn nên chúng tôi (H1, L) ngưng trả lãi từ tháng 01dl/2024 cho đến nay và chưa trả vốn gốc.

Trước khi H chuyển cho ông H1, bà L số tiền 400.000.000đ, anh H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để H và ông H1, bà L cùng ký vào hợp đồng để làm niềm tin. Theo đó, diện tích chuyển nhượng 150,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38; tọa lạc phường L, thị xã T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021, trên phần diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà cấp IV, với giá 400.000.000đ.

Nhưng khi ký vào hợp đồng nêu trên thì ông H1, bà L xác định có cầm cố căn nhà và đất với số tiền 400.000.000đ. Ngoài ra, ông Trịnh Bảo H3 (Phó trưởng khóm L, ông Nguyễn Lưu T2 – Trưởng khóm L, phường L) làm chứng việc ông H1, bà L cầm cố căn nhà và đất nêu trên cho H với số tiền 400.000.000đ. Như vậy, mặc dù nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023 là chuyển nhượng nhưng thực tế là ông H1, bà L cầm cố tài sản căn nhà gắn liền với diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38; tọa lạc phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021) để đảm bảo khoản tiền vay 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cho anh H.



Khi H lập hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) ông H1, bà L cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11470 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 và “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” giữa ông H1, bà L với ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O cho H để H có thông tin làm hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023).

Ông H1, bà L thừa nhận còn nợ H số tiền 400.000.000 đồng và lãi suất từ tháng 02/2024 cho đến nay, đồng ý trả cho H 400.000.000đ cùng tiền lãi tính theo lãi suất quy định pháp luật từ tháng 02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông H1, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O giữa chúng tôi (H1, L) với anh H vô hiệu.

Yêu cầu H trả lại cho chúng tôi (H1, L) bản chính “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” giữa chúng tôi với ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O ngày 28/11/2021.

*Theo bản lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị O trình bày:* Ngày 28 tháng 11 năm 2021, vợ chồng ông T và bà O có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H1 và bà L, theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và bà O có chuyển nhượng cho ông H1 và bà L diện tích ngang 4m x dài 37,7m (tổng diện tích 150,8 m<sup>2</sup>), giá chuyển nhượng 450.000.000đ tọa lạc tổ B, khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang; phần diện tích đất chuyển nhượng nằm trong phần diện tích 452,9m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông T, bà O và đã nhận xong tiền chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H1, bà L xây dựng căn nhà cấp IV có hiện trạng như ngày nay. Ông H1, bà L với ông T và bà O chưa làm thủ tục sang tên phần diện tích đất nêu trên do diện tích đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện tách thửa.

Ông T và bà O không tranh chấp với ông H1, bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông T và bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H về việc nếu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L không có khả năng trả số tiền 400.000.000đ cùng tiền lãi tính theo lãi suất quy định pháp luật từ tháng 02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm thì yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H vì ông T và bà O không giao dịch với anh H.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ:

Ban khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường L), tỉnh An Giang và ông Nguyễn Lưu T2 (nguyên trưởng khóm Long Thanh A) đồng cung cấp: Ông H1 và bà L có cầm cố phần diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H để vay số tiền 400.000.000đ.

Biên bản xác minh (lấy lời khai ông Trần Anh T3): Trước đây, ông T3 có ký chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà L với ông T và bà O, theo đó ông H1 và bà L nhận chuyển nhượng 150,8m<sup>2</sup> đất, với giá 450.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H1, bà L xây dựng căn nhà để ở cho đến nay.

Quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – An Giang) tổ chức đo cơ quan chuyên môn đo đạc (Kết quả đo đạc thể hiện tại các Bản trích đo hiện trạng ngày 11/4/2025, (bổ sung ngày 04/6/2025) do Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 (nay là Văn phòng Đ – Chi nhánh L1 xã, phường T) lập.

Kết quả xem xét thẩm định phù hợp với lời trình bày của các đương sự nêu trên và phù hợp với các Bản trích đo hiện trạng ngày 11/4/2025, (bổ sung ngày 04/6/2025) do Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 (nay là Văn phòng Đ – Chi nhánh L1 xã, phường T) lập.

Kết quả định giá:

Căn cứ Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh A về Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh An Giang;

\* Đất: Phần đất diện tích 452,9m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O, vị trí 1, giá 1350.000 đồng.

\* Nhà: Nhà loại Cấp 4A-N3.1 nhà xây dựng trên nền đất san lấp, móng cột đà, bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lót gạch ceramic, tường sơn nước và ốp gạch, trần thạch cao + nhựa, mái tole. Mái đón bê tông cốt thép và tole. Hệ thống nhà vệ sinh, bếp ốp gạch. Hệ thống điện nước hoàn chỉnh, diện tích 84m<sup>2</sup>, giá 4.246.000đ/m<sup>2</sup>.

Sảnh đón nền bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, ốp gạch, mái đón bê tông cốt thép và tole, diện tích 8,2 m<sup>2</sup>, giá 4.246.000đ/m<sup>2</sup>

Sân trước nền lót gạch ceramic, hàng rào khung sắt và bê tông cốt thép, diện tích 31,4m<sup>2</sup>, giá 216.000đ/m<sup>2</sup>. Hàng rào 35,49 m<sup>2</sup>, giá 613.000đ/m<sup>2</sup>

Quá trình tố tụng, Tòa án nhận được Công văn số 269/CATX, ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Công an thị xã T, ngày 29/10/2024, Công an thị xã T có Tờ trình đề nghị Chủ tịch UBND thị xã T ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Nguyễn Trung H, sinh ngày 01/02/1999, nơi thường trú khóm L, phường L, thị xã T về hành vi "Không đăng ký ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện về an ninh trật tự mà cho vay tiền có cầm cố tài sản hoặc không cầm cố tài sản nhưng lãi suất cho vay vượt quá tỷ lệ lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự" được quy định điểm đ khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 144/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 của Chính phủ, mức phạt tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc ông Nguyễn Trung H nộp lại khoản tiền thu lợi bất hợp pháp trả cho lại cho người vay. Công an thị xã T đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – An Giang) xử lý phần lãi suất cho vay nêu trên trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án dân sự.

Tại phiên tòa, anh H yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L phải trả số tiền: 400.000.000đ cùng tiền lãi tính theo lãi suất quy định pháp luật từ ngày 15/02/2024 đến ngày 24/9/2025, đồng ý khấu trừ số tiền lãi 66.665.000đ (Công văn số 269/CATX, ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Công an thị xã T, ngày 29/10/2024) vào số tiền lãi mà ông H1, bà L đã trả cho anh H.

Yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng bị đơn vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 119, Điều 357, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326 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, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H: Buộc ông H1, bà L trả số tiền vốn 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 15/02/2024 đến ngày xét xử 24/09/2025 và khấu trừ tiền lãi đã trả 100.000.000 đồng/05tháng vượt mức lãi suất theo quy định pháp luật theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố tài sản (Tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/ diện tích 150,8m đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên giữa ông H và ông H1, L) là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông H1 bà L giao căn nhà và quyền sử dụng đất nếu bị đơn không có khả năng trả nợ.

- Chi phí tố tụng: Ông H tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã nộp.

- Về án phí: Buộc ông ông H1 bà L phải chịu án phí dân sự theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*\* Về tố tụng:*

[1] Thẩm quyền: Anh Nguyễn Trung H khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản và yêu cầu xử lý tài sản cầm cố với ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L; ông H1, bà L có đăng ký thường trú tại khóm L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh An Giang. Xét, quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – An Giang) theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí, Tòa án thụ lý giải quyết.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị O vắng mặt và có yêu cầu xét xử. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử.

[3] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn anh H khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà L trả số tiền vay 400.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 15/02/2024 ngày 24/9/2025 và yêu cầu xử lý tài sản (cầm cố) theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*tranh chấp hợp*



đồng dân sự, vay tài sản ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*\* Về nội dung:*

[1] Hợp đồng vay tài sản: Hợp đồng vay tài sản (lời nói) giữa ông Nguyễn Trung H với ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

[2] Về khoản nợ vốn vay và tiền lãi:

- Vốn vay: Theo lời khai thống nhất của nguyên đơn anh H, bị đơn ông H1, bà L, bảng kê giao dịch tài khoản số tài khoản 14157637 của anh H cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định, ngày 15/8dl/2023 (nhằm ngày 01/7âl/2024), anh H và ông H1, bà L thỏa thuận vay của anh H số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), vốn gốc trả vào tháng 01dl/2024. Khi thỏa thuận vay, ông H1 cho anh H số tài khoản 0946094610 V cho anh H; anh H chuyển vào tài khoản của ông H1 2 lần, lần thứ nhất vào lúc 10 giờ 09 phút 40 giây ngày 16/8/2023 số tiền 300.000.000 đồng; lần thứ hai vào lúc 10 giờ 10 phút 57 giây ngày 16/8/2023 số tiền tiền 100.000.000 đồng. Khi đến hạn trả vốn vay, ông H1 và bà L không trả vốn vay theo thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh H. Do đó, anh H yêu cầu ông H1 và bà L trả số tiền vốn vay 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông H1 và bà L có trách nhiệm liên đới trả cho anh H vốn gốc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

[3] Về tiền lãi: Quá trình chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa nguyên đơn anh H yêu cầu ông H1 và bà L có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn lãi suất (đối với số tiền vay 400.000.000đ) theo lãi suất quy định pháp luật từ ngày 15/02/2024 đến ngày 24/9/2025.

Theo lời khai thống nhất của anh H, ông H1 và bà L lãi suất 5%/tháng, (60%/năm), thời hạn vay 06 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông H1 và bà L đã trả lãi được 05 tháng (đến tháng 01/2024) với số tiền 100.000.000 đồng (vượt 66.650.000đ). Hội đồng xét xử nhận thấy, các đương sự thỏa thuận lãi suất 5%/tháng (60%/năm), là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, theo quy định khoản 1 Điều 468 lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá 20%/năm thì mức lãi suất vượt quá không hiệu lực.

Lãi suất từ ngày 15/02/2024 đến 24/9/2025:  $400.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \times 1 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 9 \text{ ngày} = 128.666.667\text{đ}$ .

Như vậy, ông H1 và bà L phải trả cho anh H số tiền lãi:  $128.666.667\text{đ} - 66.665.000\text{đ} = 62.001.667\text{đ}$  (sáu mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn sáu

trăm sáu mươi bảy đồng).

Buộc ông H1 và bà L có trách nhiệm liên đới trả cho anh H tiền lãi 62.001.667đ (sáu mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

[4] Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn; lời khai của bị đơn; kết quả xác minh tại địa phương; Biên bản định giá tài sản ngày 19/02/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 19/02/2024 và Bản trích đo hiện trạng ngày 11/4/2025, (bổ sung ngày 04/6/2025) do Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 (nay là Văn phòng Đ – Chi nhánh L1 xã, phường T) lập, có cơ sở xác định: Để đảm bảo cho khoản tiền vay 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) các đương sự có lập hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023), tài sản cầm cố là căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất (trong phần diện tích 452,9m<sup>2</sup> đất), với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa , Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cố đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên. Tuy nhiên, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa giữa ông anh H với ông H1, bà L là không phù hợp pháp luật. Mặt khác, khi lập hợp đồng cầm cố nêu trên thì phần diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất (trong phần diện tích 452,9m<sup>2</sup>, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông T, bà O. Mặc dù, ông T và bà O xác nhận đã chuyển nhượng cho ông H1 và bà L phần diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất nhưng tại thời điểm lập hợp đồng cầm cố ông H1 và bà L với ông T và bà O chưa làm thủ tục tách thửa sang tên về nguyên tắc phần diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông ông T, bà O, việc anh H với ông H1, bà L lập hợp đồng cầm cố nêu trên mà không có ý kiến của ông T, bà O là không phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 309 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa anh H và ông H1, bà L là vô hiệu.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H.

[5] Quá trình giải quyết, ông H1, bà L yêu cầu anh H trả lại cho ông H1, L bản chính “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” giữa ông H1, bà L với ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O ngày 28/11/2021. Ngày 15/4/2025, Tòa án đã ban hành Thông báo số 237/TB-TA và đã tổng đạt cho ông H1, bà L theo quy định nhưng ông H1, bà L không nộp tiền tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ông H1, bà L với ông T, bà O không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “HỢP ĐỒNG MUA, BÁN ĐẤT” giữa ông H1, bà L với ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O ngày 28/11/2021. Hội đồng xét xử, không xem xét giải quyết.

[6] Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Trung H tự nguyện chịu chi phí do đặc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 4.570.464đ (bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng bốn trăm sáu mươi bốn nghìn), anh H đã nộp đủ.

[7] Về án phí: Ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L cùng liên đới chịu 22.480.067 đồng (của số tiền 462.001.667đ) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Anh Nguyễn Trung H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8] Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 468; Điều 123, Điều 129, Điều 309 của Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157; Điều 165; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 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.*

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H đối với ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản”.

Buộc ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Trung H số tiền vốn gốc, lãi 462.001.067đ (bốn trăm sáu mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền trên, hàng tháng 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] Không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc anh H yêu cầu ông Trương Tấn H1, bà Đặng Thị Mỹ L, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà gắn liền diện tích 150,8m<sup>2</sup> đất, với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 38, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/6/2021 cho ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị O đứng tên theo hợp đồng cầm cố ngày 15/8/2023 (tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2023) giữa ông H1, bà L với anh H.

[3] Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Trung H tự nguyện chịu chi phí do đặc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 4.570.464đ (bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng bốn trăm sáu mươi bốn nghìn), anh H đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Tấn H1 và bà Đặng Thị Mỹ L cùng liên đới chịu 22.480.067đ (của số tiền 462.001.667đ) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Trung H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.800.000đ (mười một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008820 ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang (nay là Phòng dân sự thi hành án khu vực A - An Giang). Anh H được hoàn chênh lệch 11.500.000 (mười một triệu năm trăm nghìn) đồng.

*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 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.*

[5] Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.



**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN –  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thùy Dương**