TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 399/2026/DS-ST Ngày 16 – 7 – 2026 V/v tranh chấp HĐ vay tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Hoài Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trường Hận

2. Ông Đào Việt Khái

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Vũ Phong - Là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 531/2026/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 566/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị X, sinh năm 1975; Căn cước số 096175010585, cấp ngày 11/3/2026, nơi cấp: Bộ Công an; Địa chỉ: Ấp R, xã Khánh H, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Mai Thị X1, sinh năm 1971; Căn cước công dân số 096171003094, cấp ngày 09/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp R, xã Khánh H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 10/4/2025, bà Võ Thị X cho bà Mai Thị X1 vay số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất do các bên tự thỏa thuận nhưng lãi suất không trái với lãi suất theo quy định của pháp luật, lãi suất trả hàng tháng. Khi vay, hai bên có lập hợp đồng vay tài sản và để đảm bảo cho khoản vay trên, bà X1 có thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số DD 111230, số vào sổ CS01730 do Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/5/2022 cho bà X1 đứng tên, việc thế chấp này được ghi nhận trong cùng hợp đồng vay tài sản và được Văn phòng Công chứng Hồng Hà công chứng vào ngày 10/4/2025. Tuy nhiên, bà X chỉ giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất do bà X1 quản lý, sử dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến nay đã hết thời hạn theo thỏa thuận, nhưng bà X1 không trả lãi, không trả tiền vốn gốc cho bà X nên bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà X1 trả số tiền vốn gốc là 80.000.000 đồng và trả 13 tháng tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng với số tiền 17.264.000 đồng, tổng hai khoản bà X yêu cầu bà X1 trả số tiền là 97.264.000 đồng (chín mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng). Ngoài ra, bà X không yêu cầu thêm khoản nào khác.

Đối với bà Mai Thị X1 (bị đơn), Tòa án đã thông báo và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà đều vắng mặt không có lý do cũng không gửi ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, riêng bà Võ Thị X (nguyên đơn) đã có ý kiến và xin vắng mặt trong các lần hòa giải, xét xử vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền vốn và lãi tính đến ngày 19/5/2026 là 97.264.000 đồng. Tuyên bố nội dung việc thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 111230 do Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/5/2022 diện tích 4.315,1m^2 do bị đơn đứng tên là vô hiệu, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 111230 và xử lý án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không có lý do. Riêng nguyên đơn đã có ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào các Điều 228, 238 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc xin vắng mặt của nguyên đơn và tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cụ thể tranh chấp hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lãi và vốn gốc đã thỏa thuận tại hợp đồng nên xảy ra tranh chấp.

[3] Xét nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn tuy đã được triệu tập hợp lệ, song vắng mặt không có lý do

cũng không gửi ý kiến bằng văn bản để phản bác hoặc phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn là tự từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình. Hơn nữa, căn cứ hợp đồng vay tài sản đã được Văn phòng Công chứng Hồng Hà công chứng vào ngày 10/4/2025 đã đủ cơ sở xác định việc bị đơn có vay và hiện còn nợ lại nguyên đơn số tiền vốn vay 80.000.000 đồng đến nay chưa trả là sự thật nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với việc tính lãi, tính từ ngày vay cho đến ngày khởi kiện là 13 tháng 9 ngày, nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 13 tháng tiền lãi mà không đặt ra yêu cầu trả thêm khoản lãi nào khác – Đây là ý chí, quyền tự định đoạt của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng mức lãi suất, nguyên đơn yêu cầu tính 1,66%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự và số tiền lãi 13 tháng được tính là 17.264.000 đồng. Do bị đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh về yêu cầu trả lãi của nguyên đơn nên lời trình bày của nguyên đơn về việc tính lãi được chấp nhận.

[5] Từ phân tích tại [3] và [4], tổng số vốn và lãi bị đơn còn nợ nguyên đơn là 97.264.000 đồng (chín mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Đối với việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 111230, số vào sổ CS01730 do Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/5/2022 cho bị đơn đứng tên được ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng vay tài sản ngày 10/4/2025 là đúng với quy định tại Điều 292 của Bộ luật Dân sự và Điều 35 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Hơn nữa, việc thế chấp chỉ nhằm bảo đảm cho khoản nợ vay nêu tại [3] và nguyên đơn chỉ nhận thế chấp chứ thực tế không quản lý, sử dụng phần đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên không được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền là không thực hiện đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm nên việc thế chấp là vô hiệu. Do đó, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trả lại toàn bộ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, 131, 317, 319, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị X.

Buộc bà Mai Thị X1 có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị X số tiền 97.264.000 đồng (chín mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án, bà X1 không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Tuyên bố việc thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 111230, số vào sổ CS01730 do Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/5/2022 với diện tích 4.315,1m^2 thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 9 cho bà Mai Thị X1 đứng tên được ghi nhận tại hợp đồng vay tài sản ngày 10/4/2025 là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị X trả lại cho bà Mai Thị X1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 111230, số vào sổ CS01730 do Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà X1 đứng tên vào ngày 06/5/2022.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Mai Thị X1 phải nộp số tiền là 4.863.200 đồng (bốn triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng – chưa nộp).

Bà Võ Thị X không phải nộp. Ngày 19/5/2026, bà X đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 2.431.600 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm đồng) theo biên lai thu số 0006333 được trả lại toàn bộ cho bà X.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 8, 9 và 11 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 33 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lâm Hoài Ân