

**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: 564/2026/DS-ST
Ngày 09 – 9 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - 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 Trần Văn Giang
2. Bà Trương Thanh Thủy

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

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

Ngày 09 tháng 9 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 855/2026/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 904/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị A, sinh ngày 01/01/1960; Căn cước công dân số 096160005965, cấp ngày 16/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp 1, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Biển T, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành P, sinh ngày 11/12/1984; Căn cước số 096084009629, cấp ngày 02/01/2025, nơi cấp: Bộ Công an; Địa chỉ: Ấp 1, xã Cái Đôi V, tỉnh Cà Mau; Là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị A theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2026 (xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh ngày 01/01/1961; Căn cước công dân số 096161004264, cấp ngày 10/5/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp 1, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Biển T, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Thái Minh T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.2. Chị Thái Kim C, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.3. Anh Thái Chí N1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.4. Anh Thái Văn B, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.5. Chị Thái Diệu H, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.6. Anh Thái Duy P, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Biên T, xã Sông Đ, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị A (nguyên đơn) cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 05/10/2020, ông Thái Minh Hưởng cùng vợ là bà Nguyễn Thị N vay của bà Lê Thị A số tiền 15.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 6%/tháng đến ngày 05/11/2020, vợ chồng bà N có trả được một tháng lãi với số tiền 900.000 đồng và vay thêm số tiền 5.000.000 đồng cùng ngày, tổng hai lần vay với số tiền vốn là 20.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng bà N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất ở đô thị có diện tích 32,4m² (ngang 06m, dài 5,4m) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/10/2017 cho ông Hưởng đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 212501, hợp đồng thế chấp không được công chứng, chứng thực nhưng được hai bên đồng ý ký tên.

Quá trình vay, vợ chồng bà N không trả lãi nhưng sau khi ông Hưởng chết thì đến ngày 07/12/2023, bà N có trả được 10.000.000 đồng tiền vốn cho đến nay thì ngưng không trả tiền vốn và lãi cho bà A. Do sơ suất khi làm đơn khởi kiện, bà A ghi và yêu cầu chưa đúng nay bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp ngày 05/11/2020 được ký kết giữa bà với vợ chồng bà N; Yêu cầu bà N trả số tiền vốn vay 10.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 05/11/2020 đến ngày 07/12/2023 trên số tiền vốn vay 20.000.000 đồng, tính theo mức lãi suất 20%/năm. Đồng thời, yêu cầu tính lãi từ ngày 07/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền vốn vay 10.000.000 đồng theo mức lãi suất 20%/năm và đồng ý đối trừ số tiền lãi vợ chồng bà N đã trả theo quy định của pháp luật. Tuy ông Hưởng đã chết nhưng khoản nợ trên, bà A chỉ yêu cầu một mình bà N trả mà không đặt ra yêu cầu các con ông Hưởng, bà N cùng có trách nhiệm trả. Ngoài ra, bà A không yêu cầu trả thêm khoản nào khác. Đồng thời, do bận công việc nên người đại diện hợp pháp của bà A xin vắng mặt tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 13/8/2026, bà Nguyễn Thị N (bị đơn) trình bày:

Năm 2020, bà cùng chồng là ông Thái Minh Hưởng có hỏi vay của bà Lê Thị A số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng)/tháng và có lập hợp đồng thế chấp ngày 05/11/2020. Nội dung hợp đồng là vay số tiền 20.000.000 đồng và thế chấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trước mặt tiền diện tích ngang 6m x dài 9m, thuộc thửa 86 tờ bản đồ số 51 tọa lại tại ấp 1, xã

Sông Đ, tỉnh Cà Mau. Quá trình vay vốn, bà đã thực hiện đóng lãi đầy đủ, khi đóng lãi bà đưa tiền trực tiếp cho bà A nhưng do là người thiếu nợ nên bà không được bà A viết giấy xác nhận đã trả tiền lãi. Sau khi ông Hưởng chết (ông Hưởng chết tháng 11 năm 2023), bà đã trả cho bà A tiền nợ gốc 10.000.000 đồng và bà A có hứa với bà chỉ đòi nợ gốc, không tiếp tục tính lãi. Tính đến tháng 6 năm 2025, bà N đã trả thêm cho bà A nợ gốc nhiều lần với tổng số tiền là 5.000.000 đồng, tổng số nợ gốc bà đã trả cho bà A là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do đó, bà chỉ đồng ý trả cho bà A số tiền nợ gốc còn thiếu là 5.000.000 đồng, không đồng ý thanh toán lãi vì bà A đã thỏa thuận với không tính lãi từ khi bà trả số tiền 10.000.000 đồng. Hiện bà A đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nên bà yêu cầu Tòa án buộc bà A trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 212501, đứng tên Thái Minh Hưởng. Đồng thời, do tuổi cao, việc đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án và yêu cầu Tòa án miễn các loại chi phí tố tụng, án phí phát sinh cho bà (nếu có).

Đối với anh Thái Minh T, chị Thái Kim C, anh Thái Chí N1, anh Thái Văn B, chị Thái Diệu H và anh Thái Duy P (con của ông Hưởng, bà N) – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án đã thông báo và triệu tập hợp lệ nhưng các đương sự có tên nêu trên đều vắng mặt không có lý do cũng không gửi ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và xử lý án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng bị đơn đã có ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. 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, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng bị đơn và tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Ngày 05/11/2020, bà A cùng bà N, ông Hưởng ký kết hợp đồng thế chấp phần đất ở đô thị có diện tích 32,4m² (ngang 06m, dài 5,4m) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/10/2017 cho ông Hưởng đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 212501 để vay số tiền 20.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp không có công chứng, chứng thực nhưng được hai bên cùng ký tên và thừa nhận. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bà A cho rằng bà N cùng ông Hưởng không thực hiện nghĩa

vụ trả lãi, riêng bà N xác định quá trình vay đã trả lãi đầy đủ nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét việc vay tài sản, tuy không được lập thành hợp đồng riêng lẻ mà được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp ngày 05/11/2020, được các đương sự thừa nhận với tổng số tiền vốn vay là 20.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận khi vay là 6%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng – Đây là tình tiết, sự kiện có thật nên không phải chứng minh.

[3.1] Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà N cho rằng đã trả lãi đầy đủ và đã trả được số tiền vốn vay là 15.000.000 đồng nên bà A không tính lãi đối với số tiền vốn vay còn nợ lại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi bà A chỉ thừa nhận bà N trả được 10.000.000 đồng tiền vốn vay vào ngày 07/12/2023 và trả được 900.000 đồng tiền lãi vào ngày 05/11/2020, việc trả lãi cùng vốn vay trên được ghi ở mặt sau hợp đồng thế chấp do bà N ký, ghi họ tên nên có cơ sở xác định bà N cùng ông Hưởng hiện còn nợ lại bà A số tiền vốn vay là 10.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của bà N về việc đã trả lãi đầy đủ và hiện chỉ còn nợ bà A số tiền vốn vay 5.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Đối với việc thỏa thuận lãi suất khi vay, thấy rằng mức lãi suất thỏa thuận 6%/tháng giữa các bên là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà A chỉ yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng) tính từ ngày 05/11/2020 cho đến nay và đồng ý điều chỉnh, đối trừ số tiền lãi 900.000 đồng mà bà N đã trả vào khoản lãi vay của số tiền vốn vay 20.000.000 đồng là phù hợp, được chấp nhận. Cụ thể:

- Khoản vay 20.000.000 đồng, tính từ ngày 05/11/2020 đến ngày 07/12/2023 là 03 năm 01 tháng 02 ngày với số tiền lãi là: $(20.000.000 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 01 \text{ tháng } 02 \text{ ngày}) \times 20\%/\text{năm} = 12.355.555 \text{ đồng}$, đối trừ số tiền lãi 900.000 đồng bà N đã trả thì bà N còn nợ lại số tiền lãi là 11.455.555 đồng.

- Khoản vốn vay 10.000.000 đồng hiện còn nợ, tính từ ngày 07/12/2023 đến ngày 09/9/2026 là 02 năm 09 tháng 02 ngày với số tiền lãi là $(10.000.000 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 02 \text{ ngày}) \times 20\%/\text{năm} = 5.833.332 \text{ đồng}$.

[3.3] Đối với việc bà N vi phạm thời hạn thỏa thuận trả nợ nhưng bà A không yêu cầu tính lãi chậm trả, không yêu cầu tính lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả - Đây là ý chí tự nguyện, quyền tự định đoạt của bà A nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Với đánh giá tại [3], [3.1] và [3.2], tổng số tiền vốn và lãi bà A yêu cầu được chấp nhận là: $(10.000.000 \text{ đồng} + 11.455.555 \text{ đồng} + 5.833.332 \text{ đồng}) = 27.288.887 \text{ đồng}$, làm tròn 27.289.000 đồng (hai mươi bảy triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng).

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020, tuy được giao kết trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái với quy

định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm g khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nhưng hợp đồng thế chấp không được công chứng, chứng thực và không đăng ký giao dịch bảo đảm với cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Hơn nữa, các đương sự thừa nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho khoản nợ vay, bà A chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không quản lý, sử dụng phần đất nhận thế chấp trên thực tế. Do đó, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự là giả tạo nên vô hiệu.

Vì hợp đồng thế chấp vô hiệu do giả tạo nên bà A có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ cho bà N.

[6] Về trách nhiệm thanh toán nợ, bà N và ông Hưởng là vợ chồng, chung sống với nhau 06 người con chung gồm: Anh Thái Minh T, chị Thái Kim C, anh Thái Chí N1, anh Thái Văn B, chị Thái Diệu H và anh Thái Duy P. Theo trích lục khai tử, ông Hưởng chết ngày 03/12/2023 và khoản nợ trên được xác định là nợ chung của ông Hưởng, bà N. Tuy nhiên, sau khi ông Hưởng chết, bà A mới khởi kiện bà N nên theo quy định tại các Điều 73, 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án chỉ đưa 06 người con chung có tên nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp. Mặc dù, khoản nợ chung của ông Hưởng, bà N nhưng bà A chỉ yêu cầu bà N trả nợ mà không đặt ra yêu cầu 06 người con chung cùng có trách nhiệm trả nợ - Đây là ý chí, quyền tự định đoạt của bà A. Hơn nữa, bà Nhân cũng đồng ý trả nợ. Vì vậy, không buộc anh T và chị C, anh N1, anh B, chị H, anh P có trách nhiệm cùng với bà N thanh toán nợ cho bà A là có cơ sở.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nhân phải chịu án phí, nhưng do bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

Bà A không phải chịu, đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra trách nhiệm hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà A.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 317, 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 147, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và 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 Lê Thị A.

- Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị A số tiền 27.289.000 đồng (hai mươi bảy triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, bà N 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.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 11 năm 2020 giữa bà Lê Thị A và ông Thái Minh Hưởng, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị A trả lại cho bà Nguyễn Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 212501, số vào sổ CH01740 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T cấp cho ông Thái Minh Hưởng đứng tên vào ngày 23/10/2017.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí theo quy định.

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;
- Phòng THA DS khu vực 3 – Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lâm Hoài Ân