

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11-TÂY NINH**

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

Bản án số: 275/2026/DS-ST
Ngày: 06-8-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11-TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Công Tuấn;

- Bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Văn Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11- Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2026/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 315/2026/QĐXXST–DS ngày 01 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1989; CCCD số: 072189002585 và anh Trang Hoàng M, sinh năm 1989; CCCD số: 072089010237; cùng địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1979; CCCD số: 072179010471; cư trú tại: Số I, Quốc lộ B, tổ E, ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 12-3-2026), có mặt.

+ Ông Trần Minh T2, sinh năm 1978; CCCD số: 072078008900; cư trú tại: Số A, hẻm G, đường P, khu phố C, phường L, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 12-3-2026), có mặt.

Bị đơn: Ông Võ Quang V, sinh năm 1975; CMND số: 290527253 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976; CCCD số: 072176000292; cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2026; đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/5/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M; người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh M là bà Nguyễn Thị Loan T1 và ông Trần Minh T2 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N có vay của chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 20%/năm, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 01/4/2022 đến ngày 01/10/2022.

Khi vay không làm giấy nợ nhưng để đảm bảo cho khoản vay trên ông V, bà N đã thế chấp tài sản là thửa đất số 267; tờ bản đồ số 56; có diện tích 744,7m²; trên đất có một nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích xây dựng 109,65m², diện tích sàn 109,65m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên. Việc thế chấp giữa hai bên có làm Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản thế chấp là thửa đất số 267; tờ bản đồ số 56; có diện tích 744,7m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04318 cấp ngày 21/5/2020 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, sau này đã cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2022, hiện nay chị T, anh M đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Kể từ khi vay tiền cho đến nay ông V, bà N đã đóng lãi được 03 lần với tổng tiền là 34.000.000 đồng. Mặc dù anh M và chị T đã nhiều lần yêu cầu ông V, bà N thanh toán khoản vay gốc và tiền lãi nhưng ông V, bà N không thực hiện.

Nay chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M yêu cầu ông Võ Quang V, bà Nguyễn Thị N trả số tiền vay gốc 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp ngày 01-4-2022, yêu cầu ưu tiên thanh toán tài sản đã thế chấp. Trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, chị T, anh M yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N và ông V là vợ chồng, chung sống có đăng ký kết hôn. Bà thừa nhận vào

ngày 01/4/2022 bà và ông V có vay của chị T, anh M số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận miệng 500.000.000 đồng tiền vay gốc đóng mỗi tháng 20.000.000 đồng tiền lãi, bà đã đóng lãi được hơn 100.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh. Khi vay tiền bà và ông V có thể chấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07082 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh cho chị T, anh M. Nay bà N đồng ý trả cho chị T, anh M số tiền vay 500.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi do đã đóng lãi nhiều. Đối với hợp đồng thế chấp bà N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Võ Quang V làm việc nhưng ông V vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những 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 vào nghị án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 317, 320, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M buộc ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M số tiền 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2022 và yêu cầu ưu tiên thanh toán tài sản thế chấp. Anh M, chị T phải trả lại cho ông V, bà N 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2022.

Án phí đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Ông Võ Quang V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, bà Nguyễn Thị N có

đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông V, bà N.

[2] Chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M1 khởi kiện yêu cầu ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả số tiền 500.000.000 đồng; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp ngày 01-4-2022 và yêu cầu ưu tiên thanh toán tài sản thế chấp là thửa đất số 267; tờ bản đồ số 56; diện tích 744,7m²; trên đất có một nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích xây dựng 109,65m², diện tích sàn 109,65m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét hợp đồng vay tài sản: Bà Nguyễn Thị N thừa nhận ngày 01-4-2022 có vay của chị M1, anh T số tiền 500.000.000 đồng để buôn bán, khi vay mặc dù không làm giấy vay tiền nhưng có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do bà N và ông V cùng ký tên, nay bà N đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng ông V không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-4-2022 do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung ông V, bà N thế chấp thửa đất số 267 cho anh M1, chị T với giá 500.000.000 đồng, bà N thừa nhận chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của bà N và ông V; lời khai của bà N phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nên có đủ cơ sở xác định hợp đồng vay tài sản giữa các bên là có thật. Chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M yêu cầu ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N trả số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M không yêu cầu tính tiền lãi.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01-4-2022: Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay 500.000.000 đồng, ông V, bà N đã thế chấp thửa đất số 267, tờ bản đồ số 56, diện tích 744,7m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HD 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08-8-2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũ tại thời điểm thế chấp có số CS04318 cấp ngày 21-5-2020, cập nhập chỉnh lý trang tư cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N ngày 11-3-2022).

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất....”

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực..”

Hợp đồng thế chấp ngày 01-4-2022 giữa chị T, anh M và ông V, bà N không được công chứng, chứng thực; không đăng ký biến động theo quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp ngày 01-4-2022 giữa các bên vô hiệu. Do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp, được ưu tiên thanh toán tài sản thế chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc chị T, anh M trả lại cho bà N, ông V 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 790178; sổ vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08-8-2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Võ Quang V, bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M đã nộp tạm ứng xong, ông V, bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị T, anh M số tiền 600.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trang Hoàng M và chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 123, 317, 320, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 95; 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M đối với ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”:

Buộc ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M số tiền vay gốc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Ghi nhận chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M không yêu cầu tính tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M đối với ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 01-4-2022 giữa chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M và ông Võ Quang V, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 56, diện tích 744,7m²; trên đất có một nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích xây dựng 109,65m², diện tích sàn 109,65m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08-8-2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Võ Quang V 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 790178; số vào sổ cấp GCN CS07082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08-8-2022 cho ông Võ Quang V và bà Nguyễn Thị N đứng tên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị N và ông Võ Quang V có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Nguyễn Thị Bích T, anh Trang Hoàng M số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N và ông Võ Quang V phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012097 ngày 29 tháng 5 năm 2026 và 21.150.000 đồng (hai mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005530 ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Chị Nguyễn Thị Bích T và anh Trang Hoàng M được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 21.150.000 đồng (hai mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 4, 6, 7, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (hà).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Hà

