

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST
Ngày 10-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thế
chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Thông
Ông Vũ Xuân Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2025/TLST - DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1952; Căn cước công dân: 096052000... cấp ngày 09/4/2021 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm S, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau và hiện nay là: Khóm S, xã NC, tỉnh Cà Mau;

- Bị đơn:

+ Bà Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1990; Căn cước công dân: 096190003... (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm S, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau và hiện nay là: Khóm S, xã NC, tỉnh Cà Mau;

+ Ông Trần Nhựt M, sinh năm 1989; Căn cước công dân: 096089011... (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm S, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau và hiện nay là: Khóm S, xã NC, tỉnh Cà Mau;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày: Vào ngày 07/6/2024 ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H có lập hợp đồng thế chấp cho ông 01 căn nhà

tọa lạc Khóm 2, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Khóm 2, xã Năm Căn, tỉnh Cà Mau) với số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận bà H và ông M trả cho ông L là 500.000 đồng/ngày. Thời gian thế chấp là 03 tháng thì vợ chồng bà H phải trả lại vốn cho ông M.

Về nguồn gốc căn nhà là đất bảo lưu ven sông nên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, căn nhà là của bà Huỳnh Thị Tư chuyển nhượng lại cho bà Quách Kiều Duyên, ông Trương Trung Tín; bà Duyên và ông Tín chuyển nhượng lại cho bà H. Việc chuyển nhượng, sang bán bằng giấy tay. Căn nhà hiện bà H và ông M đang quản lý, sử dụng.

Sau khi thế chấp, vợ chồng bà H trả lãi cho ông tổng 11.900.000 đồng, còn nợ đến ngày 12/6/2025 là 25.500.000 đồng và vốn chưa thanh toán cho ông.

Nay ông Trần Văn L yêu cầu hợp đồng thế chấp vô hiệu và yêu cầu ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H thanh toán tổng số tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày thế chấp cho đến nay.

- Bị đơn ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với nội dung nguyên đơn khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 02 để tham gia hòa giải, phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 207, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án không hòa giải được và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng vào ngày 07/6/2024 ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H thế chấp cho ông L 01 căn nhà với số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 500.000 đồng/ngày. Thời gian thế chấp là 03 tháng. Sau khi thế chấp, bà H và ông M trả lãi cho ông L tổng 11.900.000 đồng và đến nay không trả lại tiền vốn. Do đó, ông L yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp và yêu cầu ông M và bà H trả lại 700.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án gồm: Hợp đồng dân sự về việc thế chấp nhà ở, đất ở giữa ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H với ông Trần Văn L thể hiện tổng số tiền đã nhận thế chấp bằng 700.000.000 đồng; 01 biên nhận 400.000.000 đồng, góp được 11.900.000 đồng của Đặng Thị Ngọc H; Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Quách Kiều D, ông Trương Trung T với bà Đặng Thị Ngọc H ngày 31/8/2020; Giấy sang nhượng nhà đất ngày 26/10/2016 giữa bà Huỳnh Thị T chuyển nhượng lại cho bà Quách Kiều D, ông Trương Trung T; Đơn xin sửa

lại nhà ở ngày 11/4/1993 của bà Huỳnh Thị T; Đơn xin hợp thức hóa nhà đất ngày 02/6/1994 của bà Huỳnh Thị T và Hòa đồ vị trí và hiện trạng nhà bà Huỳnh Thị T. Căn cứ các tài liệu chứng cứ ông L cung cấp thì tài sản thế chấp là nhà đất nhưng bà H và ông M không đứng tên hợp pháp tài sản, hợp đồng thế chấp không có công chứng, chứng thực, không đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Đối với ông Trần Nhật M và bà Đặng Thị Ngọc H đã biết ông L kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng, đòi lại 700.000.000 đồng tiền vốn nhưng không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của ông L. Điều này cho thấy ông M và bà H đồng ý với nội dung ông L khởi kiện, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3] Giao dịch dân sự vô hiệu là giao dịch không có hiệu lực pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Như vậy, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 700.000.000 đồng; nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn các giấy tờ nhà đất đã nhận khi ký hợp đồng thế chấp.

[4] Về bồi thường thiệt hại nguyên đơn và bị đơn không đặt ra nên không xem xét. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu lãi suất tính theo quy định pháp luật. Xét thấy, quá trình thế chấp tài sản và thỏa thuận việc bị đơn trả lãi suất 500.000 đồng/ngày là vượt quá 20%/năm (1,66%/tháng), nên cần điều chỉnh lại phần lãi suất 1,66%/tháng là đúng quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự. Lãi suất được tính cụ thể như sau: Từ ngày 07/6/2024 đến ngày xét xử là 01 năm 03 tháng 03 ngày, số tiền 700.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 01 năm 03 tháng 03 ngày = 175.462.000 đồng. Đối trừ số tiền bị đơn đã trả lãi 11.900.000 đồng, còn lại 163.562.000 đồng bị đơn tiếp tục phải trả cho nguyên đơn.

[5] Như vậy, tổng vốn và lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn bằng 863.562.000 đồng.

[6] Đối với nhà đất thế chấp hiện nay bà H và ông M đang quản lý, sử dụng nên không đặt ra xem xét, giải quyết là có căn cứ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M và bà H phải chịu số tiền 37.906.860 đồng (863.562.000 đồng được tính: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng); ông L không phải chịu, đã được xét miễn nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 207; khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 317, Điều 327, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự. 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L yêu cầu hợp đồng thế chấp nhà đất với ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H là vô hiệu, ông M và bà H có nghĩa vụ hoàn trả tổng số tiền 863.562.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp nhà ở, đất ở giữa ông Trần Văn L với ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H thiết lập ngày 07/6/2024 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn L tổng số tiền 863.562.000 đồng (Tám trăm sáu mươi ba triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

Trường hợp ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H trả nợ đầy đủ cho ông L thì ông L có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H bản chính các giấy tờ gồm: 02 Giấy chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Quách Kiều D, ông Trương Trung T với bà Đặng Thị Ngọc H đề ngày 31/8/2020; 01 Giấy sang nhượng nhà đất đề ngày 26/10/2016 giữa người sang nhượng bà Huỳnh Thị T, người nhận sang nhượng bà Quách Kiều D và ông Trương Trung T; 01 Đơn xin sửa lại nhà ở đề ngày 11/4/93 của bà Huỳnh Thị T có con dấu xác nhận của Phòng giao thông nông nghiệp xây dựng ngày 12/4/93 kèm 01 sơ đồ xin sửa lại nhà ở; 01 Đơn xin hợp thức hóa nhà đất của bà Huỳnh Thị T có xác nhận của UBND thị trấn Năm Căn ngày 02/6/1994; 01 Họa đồ vị trí và hiện trạng nhà bà Huỳnh Thị T.

- Về án phí dân sự sơ thẩm buộc ông Trần Nhựt M và bà Đặng Thị Ngọc H phải chịu 37.906.860 đồng (chưa nộp).

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên