

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST
Ngày: 29-8-2025
V/v “Tranh chấp về hợp
đồng dân sự vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Khắc Chương.

Bà Đặng Thị Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thảo Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân
KV 2 - LD.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LD tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân KV 2 - LD xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 518/2024/TLST - DS ngày 10 tháng 12
năm 2024 về vụ việc: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2025/QĐXXST - DS ngày 04 tháng 7
năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 169/2025/QĐST - DS ngày 05
tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng K.

Trụ sở: Số 40 - 42 - 44, đường P, phường R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông M – Chức vụ - Chủ tịch hội đồng
quản trị.

Người đại diện ủy quyền: Ông V – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đại
diện Ngân hàng K tại thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền lại: Ông L và/hoặc ông T và/hoặc ông K.
Theo Quyết định ủy quyền số: 535/QĐ-NHKL ngày 20/3/2025.

Địa chỉ liên hệ: Số 54A, đường Y, Phường N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bị đơn: Bà H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Q, sinh năm: 1955. Địa
chỉ: Thôn D9, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng ủy quyền ngày
28/8/2025, được Văn phòng Công chứng T công chứng số 7294/2025/CCGD.

(Ông Lợi, bà Hằng, ông Q có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nguyên đơn Ngân hàng K do ông L đại diện theo ủy quyền lại trình bày:*

Vào ngày 26/7/2023 Ngân hàng K và bà H đã ký hợp đồng tín dụng số 135/23/HĐTD/2900-9009 ngày 26/7/2023, kèm giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001.135/KUNN ngày 26/7/2023, để vay số tiền là 900.000.000đồng, mục đích để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 27/7/2023 đến ngày 26/7/2024, lãi suất là 13,9%/năm, cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, phí cam kết rút vốn: 1% giá trị hạn mức vay/Số tiền vay.

Lịch trả nợ gốc, lãi vay. Kỳ hạn trả lãi vay, ngày 26 hàng tháng.

+ Ngày trả lãi vay đầu tiên: 26/8/2023;

Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ.

+ Số kỳ trả nợ gốc: 01 kỳ;

+ Ngày trả nợ gốc đầu tiên: 26/7/2024.

+ Mỗi kỳ hạn trả nợ gốc bên vay phải trả số nợ gốc như sau:

Kỳ hạn trả nợ là ngày 26/7/2024, số nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 900.000.000đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay tín dụng với ngân hàng, bà H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 912; Tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Diện tích 333m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây hàng năm khác 233m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 15/10/2063 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 219196, số vào sổ cấp GCN: CS 10815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2016. Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 135/23/HĐTC-BDS/2900-9009 ngày 26/7/2023 được ký kết giữa Ngân hàng K - Chi nhánh Lâm Đồng với bà H được công chứng ngày 26/7/2023 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Lâm Đồng số công chứng: 1316, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 26/7/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng bà H đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đúng như Hợp đồng đã ký kết.

Nay Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu bà H phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 135/23/HĐTD/2900-9009

ngày 26/7/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001.135/KUNN ngày 26/7/2023 với tổng số tiền tính đến ngày 29/8/2025 là 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 135/23/HĐTC-BDS/2900-9009 ngày 26/7/2023 đã ký kết giữa Ngân hàng với bà H để thanh toán nợ cho Ngân hàng K. Cụ thể tài sản là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 912; Tờ bản đồ số 27, đất toạ lạc tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; diện tích 333 m²; Hình thực sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất đất trồng cây hàng năm khác 233 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 15/10/2063 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 219196, số vào sổ cấp GCN: CS 10815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2016.

** Theo bị đơn bà H trình bày:*

- Không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng như không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

** Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.*

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng K yêu cầu bà H trả cho Ngân hàng K số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng). Bà H cũng như đại diện theo ủy quyền của bà H thừa nhận tính đến ngày 29/8/2025, bà H còn nợ Ngân hàng K số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng) nhưng do khó khăn nên chưa trả được cho Ngân hàng K và vì nguồn gốc tài sản thế chấp cho Ngân hàng K là do bố mẹ bà H tặng cho bà H nên không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng K.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LD:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LD phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản” giữa nguyên đơn Ngân hàng K và bị đơn bà H.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân KV 2 - LD.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K số tiền số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng), thì thấy rằng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 26/7/2023 Ngân hàng K cho bà H vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 27/7/2023 đến ngày 26/7/2024, lãi suất là 13,9%/năm, cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, phí cam kết rút vốn: 1% giá trị hạn mức vay/Số tiền vay. Quá trình thực hiện, tính đến ngày 29/8/2025, bà H nợ Ngân hàng K số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng).

Đồng thời bà H cũng thừa nhận để đảm bảo khoản vay này thì bà có thể chấp cho Ngân hàng K Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 219196, mang tên bà H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2016, đối với diện tích 333m² đất, thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 27, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng .

Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay, Ngân hàng K yêu cầu bà H trả cho Ngân hàng số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng) và yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thi hành án là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, bà H cũng thừa nhận nhưng do khó khăn nên chưa trả được cho Ngân hàng K và vì nguồn gốc tài sản thế chấp cho Ngân hàng K là do bố mẹ bà H tặng cho bà H nên không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng K. Xét thấy, lời khai nại ra của bà H là không có cơ sở để xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.700.000đồng. Ngân hàng K đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.700.000đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K nên buộc bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K số tiền 2.700.000đồng này.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K nên buộc bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 49.199.630

(36.000.000 đồng + 439.987.673 đồng x 3%) đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 317, 318, 319, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 227, 228, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung 2025).

Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K về vụ việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản” đối với bị đơn bà H.

Buộc bà H có nghĩa vụ cho Ngân hàng K số tiền 1.239.987.673 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng gốc, lãi trong hạn 31.189.316 đồng, lãi quá hạn 205.129.726 đồng, lãi phạt 3.668.631 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 135/23/HĐHM/2900-9009 ngày 26/7/2020 giữa bên cấp hạn mức tín dụng là Ngân hàng K – Chi nhánh Lâm Đồng và được cấp hạn mức tín dụng là bà H kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 135/23/HĐTC-BDS/2900-9009 ngày 26/7/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng K – Chi nhánh Lâm Đồng và bên thế chấp là bà H, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 1316, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023, đối với 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 CC 219196 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2016, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/7/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K số tiền 2.700.000 đồng chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Buộc bà H có nghĩa vụ phải chịu 49.199.630 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng K số tiền 20.442.116 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án còn thừa theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000325 ngày

06 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là Phòng Thi hành án dân sự KV 2 - LĐ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân KV 2 - LĐ;
- Phòng KV 2 - LĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Vũ