

Bản án số: 104/2026/DS-ST

Ngày: 27/7/2026.

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 6 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Tùng**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Thu** ;

2. Bà **Trần Thị Kim Tân**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thoại Yến Nhi** - Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:
không tham dự.

Ngày 27 tháng 7 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 436/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025 về: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 282/2026/QĐST – DS ngày 17/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Đan H** - sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: 4 Đ, phường L, tỉnh Lâm Đồng

- Bị đơn: Ông **Dương Tuấn H1** – sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã X, Thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2025, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn **Phạm Đan H** trình bày:

Vào ngày 31/8/2023, bà có cho ông H1 vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng để làm ăn. Để làm tin thì ông H1 có thể chấp cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 014514 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông H1 ngày 22/11/2010. Việc vay mượn nợ được lập thành Giấy vay tiền có thể chấp tài sản. Thời hạn vay đôi bên thoả thuận là 03 tháng. Ông H1 thanh toán lãi suất đầy đủ. Đến hạn thanh toán, ông H1 không trả được tiền gốc mà đề nghị được trả tiếp lãi suất vì làm ăn khó khăn. Ông H1 thanh toán lãi suất cho bà đến hết tháng 8/2024 thì không thanh toán nữa. Từ khi đến hạn thanh toán cho đến ngày khởi kiện, bà không đồng ý cho ông H1 gia hạn thời gian thanh toán, liên tục đi đòi nhiều lần và đến ngày 12/8/2025 thì nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai để giải quyết. Ngày 01/01/2026, giữa bà và ông H1 có lập 01 Giấy xác nhận nợ thoả thuận với nhau là từ tháng 9/2024 trở

đi, ông H1 có trách nhiệm trả lãi suất cho bà 1%/tháng cho đến khi thanh toán hết nợ. Nay bà yêu cầu ông Dương Tuấn H1 trả cho bà 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng tiền gốc, từ ngày 01/9/2024 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm bà yêu cầu ông H1 trả cho bà mức lãi suất 1%/tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì bà yêu cầu ông H1 phải tiếp tục trả lãi suất cho bà theo quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong nợ. Bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 khi ông H1 thanh toán xong nợ cho bà.

* Theo bản tự khai đề ngày 30/12/2025, bị đơn ông Dương Tuấn H1 trình bày:

Ông thừa nhận có vay của bà Phạm Đan H số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng để làm ăn. Ông đã thanh toán lãi suất cho bà H đầy đủ theo thoả thuận giữa đôi bên cho đến hết tháng 8/2024. Khi vay ông có thể chấp cho bà H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 014514 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông ngày 22/11/2010. Ông đồng ý trả cho bà H 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng tiền gốc, riêng lãi suất thì đề nghị bà H tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án, theo quy định tại Điều 26 của BLTTDS.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: bà Phạm Đan H là nguyên đơn, ông Dương Tuấn H1 là bị đơn.

[3] Về thủ tục tố tụng: Ông Dương Tuấn H1 được triệu tập hợp lệ lần hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T1 là phù hợp.

[5] Xét lời trình bày của các đương sự nhận thấy:

Cả bà H và ông H1 đều thừa nhận vào ngày 31/8/2023 ông H1 có vay của bà H 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng để làm ăn, có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 014514 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông H1 ngày 22/11/2010 để làm tin nên việc bà H đi đòi ông H1 phải trả lại 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền gốc là có cơ sở.

Bà H còn yêu cầu ông H1 phải thanh toán thêm lãi suất đối với số tiền trên từ ngày 01/9/2024 cho đến ngày Toà án giải quyết xong vụ án với mức 1%/tháng. Ông H1 đồng ý trả lãi suất nhưng đề nghị được tính theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự quy định “Trường hợp các bên có thoả thuận về lãi suất thì lãi suất theo quy định không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay”. Tuy nhiên trong Giấy vay tiền có thể chấp tài sản lập ngày 31/8/2023 giữa đôi bên thì các bên không ghi rõ mức lãi suất là bao nhiêu, căn

cứ theo khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự thì “Trường hợp các bên có thoả thuận về trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 điều này tại thời điểm trả nợ”. Như vậy lãi suất trong hạn sẽ là 10%/năm. Bà H và ông H1 chỉ thoả thuận thời hạn vay là 3 tháng, sau thời gian 03 tháng thì được xem là chậm trả. Tại điểm a khoản 5 điều 466 Bộ luật dân sự có quy định “Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”. Như vậy, việc bà H chỉ yêu cầu ông H1 phải thanh toán lãi suất 1%/tháng (tương đương 12%/năm), thấp hơn mức lãi suất 20%/năm theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự, nhưng đây là ý chí tự nguyện của bà H, có lợi cho ông H1 và cũng phù hợp với sự thoả thuận giữa đôi bên trong Giấy xác nhận nợ lập ngày 01/01/2026 nên được chấp nhận. Số tiền lãi suất bà H yêu cầu được chấp nhận như sau: $500.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 1 \text{ năm} 10 \text{ tháng} 26 \text{ ngày}$ (từ ngày 01/9/2024 đến ngày 27/7/2026) = 114.082.192 (Một trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai) đồng. Tổng gốc và lãi suất mà ông H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà H là 614.082.192 (Sáu trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai) đồng.

Bà H yêu cầu ông H1 phải trả thêm lãi suất từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 28/7/2026) cho đến khi bên vay phải thanh toán xong nợ phù hợp với hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên được chấp nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ014514 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/11/2010 mà ông H1 thế chấp cho bà H để làm tin khi vay tiền vào ngày 31/8/2023: bà H trình bày sẽ trả lại cho ông H1 khi ông H1 thanh toán xong nợ, còn ông H1 không trình bày phần này. Tuy nhiên, trên Giấy vay tiền có thế chấp tài sản lập ngày 31/8/2023 mà các bên cung cấp thể hiện đây là giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa các cá nhân với nhau. Theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai, việc thế chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm và bên nhận thế chấp không được là cá nhân (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác). Bà H không có đăng ký kinh doanh hoạt động cầm cố, thế chấp, việc bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H1 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (không tuân thủ về hình thức). Theo điều 131 Bộ luật dân sự “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”. Như vậy, việc bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông H1 là hậu quả pháp lý đương nhiên của việc giao dịch thế chấp vô hiệu, là trách nhiệm của Tòa án khi giải quyết vụ án vay nợ có tài sản đảm bảo, không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu hay không. Vì vậy, buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BĐ014514 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/11/2010 lại cho ông Dương Tuấn H1.

[6] Về án phí:

- Ông H1 phải chịu án phí DSST theo quy định trên tổng số tiền phải trả cho bà H là 28.563.288 (Hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm tám mươi tám) đồng.
- Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 85, 91, 92, 147, 227, 228 của BLTTDS;

Căn cứ vào Điều 213, 216, 218, 357, 463, 466, 468 của BLDS năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Đan H.

- Buộc ông Dương Tuấn H1 phải trả cho bà Phạm Đan H số tiền 614.082.192 (Sáu trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai) đồng, trong đó: tiền gốc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất là 114.082.192 (Một trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/7/2026) cho đến khi thi hành án 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 BLDS năm 2015.

- Bà Phạm Đan H có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ014514 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/11/2010 lại cho ông Dương Tuấn H1.

- Về án phí:

+ Buộc ông H1 phải nộp 28.563.288 (Hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm tám mươi tám) đồng.

+ Hoàn trả cho bà H số tiền 14.004.000 (Mười bốn triệu không trăm linh bốn nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 00010789 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thành phố Đ).

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 6, 7, 7a, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho bà Phạm Đan H biết quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Dương Tuấn H1 thời hạn kháng cáo bản án 15 ngày được tính kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tp.Đồng Nai;
- VKSND KV6, tỉnh;
- Các đương sự;
- Phòng THADSKV6 – Đồng Nai;
- Lưu, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Tùng