TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2026/DS-ST
Ngày: 20-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sảnvà hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trọng Vũ;

2. Ông Trần Văn Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 425/2025/TLST - DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2026/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2026/QĐST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Trần Thị T, sinh năm 1992;

Căn cước công dân số 087192005624 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021.

Nơi cư trú: Số D, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T:

+ Bà Nguyễn Võ Ngọc H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số A, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số D, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn:*

Bà Lê Thị T2, sinh năm 1969;

Căn cước công dân số 083169009496 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/5/2021.

Nơi cư trú: Số A, ấp M, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

(Ông T1, bà H có mặt; bà T2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Võ Ngọc H và ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 01/11/2022, bà T và bà Lê Thị T2 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tiền. Theo nội dung hợp đồng thế chấp hai bên thỏa thuận bà T cho bà Lê Thị T2 vay số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 24/10/2022 đến ngày 24/10/2024, với lãi suất hai bên thỏa thuận bên ngoài là 10/%/năm. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng thì bà T2 không trả nợ gốc và lãi cho bà T đúng thỏa thuận.

Để đảm bảo khoản vay thì hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 01/11/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Khi ký hợp đồng thế chấp, bà T2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ, khi ký hợp đồng thế chấp thì bà T không có đăng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền do bà T không biết.

Vì vậy nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T số tiền nợ gốc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 24/10/2022 đến ngày 10/11/2025 là 76.094.500 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 11/11/2025 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

- Trường hợp bà Lê Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền nêu trên thì bà Trần Thị T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà T2 trả tiền lãi 10%/năm từ ngày 11/11/2025 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải bị đơn bà Lê Thị T2 trình bày:

Vào ngày 01/11/2022, bà có vay của bà Trần Thị T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), bà và bà Trần Thị T có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tiền trên. Theo nội dung hợp đồng thế chấp hai bên thỏa thuận bà T cho bà vay số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 24/10/2022 đến ngày 24/10/2024, với lãi suất hai bên thỏa thuận bên ngoài là 10.000.000 đồng/tháng/250.000.000 đồng, chứ không phải lãi suất 10%/năm như bà T trình bày. Sau khi vay tiền thì bà có trả được cho bà T 08 tháng tiền lãi, mỗi tháng bà trả 11.000.000 đồng, sau đó bà gặp khó khăn về kinh tế nên bà không đóng lãi nữa, bà có xin bà T cho bà trả dần tiền gốc hàng tháng và bà T đồng ý, bà đã trả dần cho bà T nhiều lần tiền gốc, cho đến ngày 30/5/2024 âm lịch thì bà đã trả cho bà T tổng cộng số tiền gốc là 49.000.000 đồng. Sau đó bà T nói đi kiện bà nên bà không trả tiền nữa.

Đối với việc bà trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn thì bà chỉ đi làm rồi đưa tiền trả cho bà T, hai bên không có lập giấy tờ gì.

Để đảm bảo khoản vay trên thì bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 cho bà T để làm tin, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Khi ký hợp đồng thế chấp thì bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T

giữ, bà không biết bà T có đăng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền hay không.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

- Bà chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền nợ gốc là 201.000.000đ (hai trăm lẻ một triệu đồng), do bà đã trả được cho bà T số tiền nợ gốc là 49.000.000 đồng, bà xin bà T cho bà trả dần hàng tháng 4.000.000 đồng cho đến khi trả xong nợ.

- Về phần tiền lãi theo hợp đồng mà bà T yêu cầu bà trả thì bà đồng ý việc bà T tính tiền lãi, tuy nhiên do kinh tế bà khó khăn nên bà xin bà T cho bà luôn phần tiền lãi này. Còn đối với 08 tháng tiền lãi mà bà đã đóng cho bà T thì xem như bà đóng tiền lãi, bà không yêu cầu gì đối với khoản tiền lãi này.

- Về việc bà T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 giữa bà với bà T thì bà không đồng ý.

Bà sẽ suy nghĩ lại đối với việc có yêu cầu phản tố đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 và yêu cầu bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản" được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà T2 có nơi cư trú tại phường B, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Bị đơn bà Lê Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để mở phiên tòa nhưng bà T2 vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T2 là phù hợp.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà T2 trả tiền lãi 10%/năm từ ngày 11/11/2025 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ vào Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà T2 có nghĩa vụ trả cho bà số tiền nợ gốc còn thiếu là 250.000.000đ (hai trăm, năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 76.094.500 đồng.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 giữa bên thế chấp bà Lê Thị T2 với bên nhận thế chấp bà Trần Thị T.

Bị đơn bà T2 chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền nợ gốc là 201.000.000đ (hai trăm lẻ một triệu đồng), bà T2 xin trả dần hàng tháng 4.000.000 đồng cho đến khi trả xong nợ.

Về phần tiền lãi theo hợp đồng mà bà T yêu cầu bà trả thì bà đồng ý việc bà T tính số tiền lãi, tuy nhiên do kinh tế bà khó khăn nên bà xin bà T cho bà luôn phần tiền lãi này.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định hai bên có ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 giữa bên thế chấp bà Lê Thị T2 với bên nhận thế chấp bà Trần Thị T và bị đơn đồng ý với cách tính tiền lãi, số tiền lãi mà nguyên đơn xác định", đây là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp bà Lê Thị T2 (bên A) với bên nhận thế chấp bà Trần Thị T (bên B), hợp đồng được công

chứng tại Văn phòng C ngày 01/11/2022" có nội dung: "Số tiền bên B cho bên A và bên A đồng ý vay của bên B là 250.000.000đ (hai trăm mươi năm triệu đồng); thời hạn vay: 02 (hai) năm kể từ ngày 24/10/2022 đến này 24/10/2024; lãi suất do hai bên tự thỏa thuận; phương thức thanh toán: tiền lãi: thanh toán bằng tiền mặt mỗi tháng một lần vào ngày 24 dương lịch, tiền gốc: thanh toán hết một lần trong thời hạn vay". Theo nội dung hợp đồng trên có đủ căn cứ xác định vào ngày 24/10/2022, bà T2 có vay của bà T số tiền 250.000.000 đồng, việc này bà T2 cũng thừa nhận.

Xét lời trình bày của bị đơn bà T2 cho rằng, sau khi vay tiền thì bà T2 có trả dần cho bà T số tiền nợ gốc là 49.000.000đ (bốn mươi chín triệu đồng), tuy nhiên bà T2 cho rằng việc trả tiền này không có giấy tờ và phía nguyên đơn bà T cũng không thừa nhận có việc này.

Mặt khác, Tòa án cũng đã ban hành Thông báo v/v giao nộp tài liệu, chứng cứ số 78/TB-TA ngày 13/01/2026 yêu cầu bà T2 cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà T2 đã trả cho bà T số tiền nợ gốc là 49.000.000 đồng, nhưng bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này nên không có cơ sở xem xét.

Xét lời trình bày của bà T2 về việc hiện nay do kinh tế bà gặp khó khăn nên bà xin bà T cho bà luôn số tiền lãi mà bà T khởi kiện yêu cầu và xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến khi trả xong nợ; tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn bà T không đồng ý cho luôn bà T2 tiền lãi và trả dần nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của bà T2.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc bị đơn bà T2 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà T số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 76.094.500 đồng.

Ngoài ra, Thông báo v/v giao nộp tài liệu, chứng cứ số 78/TB-TA ngày 13/01/2026 của Tòa án đã hướng dẫn bà T2 về việc thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 và việc yêu cầu bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) nhưng bà T2 không thực hiện, vì vậy Hội đồng xét xử không xét đến.

[5] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 16.305.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 217, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

Căn cứ các điều 351, 463, 466, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 26 của 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Lê Thị T2 về việc yêu cầu bà T2 trả tiền lãi 10%/năm từ ngày 11/11/2025 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,6m^2, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Lê Thị T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Cụ thể:

Buộc bà Lê Thị T2 phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T tổng số tiền là 326.094.500đ (ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm đồng), trong đó tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi là 76.094.500 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Về án phí:

Bà Lê Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.305.000đ (mười sáu triệu, ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Trần Thị T 8.152.000đ (tám triệu, một trăm năm mươi hai nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010220 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My