TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC H - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **113**/2025/DS-ST
Ngày: 29/8/2025
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 H - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tâm

2. Bà Lê Thị Gắn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Khánh Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực H - Đồng Tháp.

Trong các ngày 22 tháng 8 và ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực H - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp *"Hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1989. *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp C, xã GT, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: NT nối dài, phường LT, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1983. *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố MX, phường SQ, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2025, nguyên đơn anh Nguyễn Minh T1 trình bày:***

Ngày 11/6/2023, anh cho chị T vay số tiền 310.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, trả lãi hàng tháng. Chị T nhận tiền xong, chị T trả được 03 kỳ tiền lãi cho đến nay. Hai bên có làm biên nhận tiền và chị T viết, ký tên. Do chị T hứa hẹn nhiều lần nhưng không đóng lãi và không trả vốn. Anh sợ biên nhận tiền viết tay không có giá trị và sợ chị T bỏ trốn phải làm thủ tục giám định chữ viết, chữ ký nên ngày 11/6/2024, anh và chị T đến Văn phòng công chứng P làm hợp đồng vay tiền. Chị T có thế chấp cho anh quyền sử dụng đất thửa 2156 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXXXXX do UBND thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp ngày 15/11/2011 cho chị T đứng tên để đảm bảo khoản vay. Anh yêu cầu chị T có nghĩa vụ trả

cho anh số tiền 310.000.000 đồng nợ vốn, tiền lãi tạm tính từ ngày 11/6/2024 đến ngày 11/6/2025 với mức lãi suất 1,66%/tháng là 61.752.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Khi chị T trả tiền vốn và lãi, anh sẽ trả lại sổ đất cho chị.

- Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2025, nguyên đơn anh T1 trình bày:

Vào khoảng tháng 9 - tháng 10/2021, chị T có vay của anh số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, hợp đồng vay tiền được lập và chứng thực tại Văn phòng công chứng P. Khi đó chị T có thế chấp cho anh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 2156, toạ lạc ấp MX, xã T2, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố MX, phường SQ, tỉnh Đồng Tháp) do chị T đứng tên. Tuy nhiên, sau khi vay chị T chỉ trả được 36.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng. Đến ngày 11/6/2023, hai bên thoả thuận cộng số tiền nợ lãi mà chị T chưa thanh toán là 110.000.000 đồng vào nợ vốn là 200.000.000 đồng nên tổng số tiền mà chị T nợ anh là 310.000.000 đồng. Hai bên có đến Văn phòng công chứng P lập hợp đồng vay tiền mới ghi số tiền chị T vay của anh là 310.000.000 đồng. Anh vẫn tính lãi suất 4%/tháng trên số nợ vốn 200.000.000 đồng tương ứng 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 3 tháng và anh vẫn tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2156 của chị T. Sau đó, chị T chỉ trả cho anh được 10.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng, không trả nợ vốn và cố tình trốn tránh nên anh khởi kiện. Nay anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu tại đơn khởi kiện. Khi nào chị T trả xong nợ thì anh sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho chị T.

**** Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2025, bị đơn chị Võ Thị Thanh T trình bày:***

Năm 2022, chị có vay anh T1 số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ dùm cho con trai chị. Khi đó chị có cầm sổ đỏ thửa đất số 2156 do chị đứng tên cho anh T1 và đến Văn phòng công chứng P ký hợp đồng vay tiền. Sau khi vay, chị có trả lãi cho anh T1 nhưng trả không đầy đủ và cũng không nhớ tổng cộng bao nhiêu tiền. Nay chị thống nhất số tiền lãi chị đã trả là 36.000.000 đồng như anh T1 trình bày. Sau đó, do chị không có tiền trả lãi nên hai bên thống nhất cộng nợ lãi là 110.000.000 đồng vào nợ vốn là 200.000.000 đồng, tổng cộng nợ là 310.000.000 đồng và làm hợp đồng vay tiền mới tại Văn phòng công chứng P; chị vẫn tiếp tục thế chấp sổ đỏ thửa 2156 cho anh T1 để làm tin. Hai bên vẫn thoả thuận lãi suất phải trả mỗi tháng là 8.000.000 đồng, thời hạn vay bao lâu thì chị không nhớ. Sau đó, chị có trả cho anh T1 10.000.000 đồng tiền lãi rồi đi làm ở Bình Dương và ngưng trả lãi cho đến nay. Nay chị đồng ý trả cho anh T1 số tiền 310.000.000 đồng, gồm: 200.000.000 đồng nợ vốn và 110.000.000 đồng nợ lãi vào tháng 3/2026, chị xin không trả lãi nữa. Khi nào chị trả xong nợ cho anh T1 thì anh T1 phải trả lại bản chính sổ đỏ thửa số 2156 cho chị.

**** Tại phiên tòa:***

- Nguyên đơn anh T1 trình bày:

Ngày 13/10/2022, anh có cho chị T vay số tiền vốn là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay là 03 tháng. Hai bên tiến hành ký hợp đồng vay tiền và giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng P. Khi đó, chị T có đưa cho anh giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2156 để làm

tin. Sau khi vay, chị T có trả cho anh được 36.000.000 đồng tiền lãi và nợ tiền lãi tính đến ngày 11/6/2024 là 124.000.000 đồng nhưng anh giảm lãi cho chị T chỉ còn 110.000.000 đồng. Do chị T không có khả năng trả số tiền lãi này nên hai bên thống nhất cộng nợ lãi vào nợ vốn và đến Văn phòng công chứng P lập hợp đồng vay tiền mới thể hiện chị T có vay của anh số tiền 310.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng. Khi đó, anh vẫn tính lãi 4%/tháng trên số nợ vốn 200.000.000 đồng chứ không tính lãi trên số nợ 310.000.000 đồng nên tiền lãi mỗi tháng chị T phải trả cho anh là 8.000.000 đồng/tháng. Từ đó đến nay, chị T chỉ trả cho anh được 10.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng nên anh khởi kiện. Nay anh xác định chị T còn nợ anh số tiền nợ vốn là 200.000.000 đồng, tiền nợ lãi tính từ ngày 13/10/2022 đến ngày 11/6/2024 là 110.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng tính trên số tiền nợ 310.000.000 đồng từ ngày 11/6/2024 đến ngày 11/6/2025 là 61.752.000 đồng, tổng số nợ là 371.752.000 đồng nhưng anh chỉ yêu cầu chị T trả số tiền 350.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng, tính kể từ ngày 22/8/2025. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị T trình bày: Chị thừa nhận ngày 13/10/2022 chị có thế chấp cho anh T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2156 do chị đứng tên để vay số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả và có đến Văn phòng công chứng P ký hợp đồng vay tiền như anh T1 trình bày. Chị đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng do anh T1 giao tại Văn phòng công chứng P trong cùng ngày 13/10/2022. Sau khi vay, chị có trả lãi cho anh T1 nhiều lần được tổng cộng 36.000.000 đồng rồi ngưng và do không có tiền tiếp tục trả lãi nên nợ lại tiền lãi và hai bên có thỏa thuận cộng dồn nợ lãi vào nợ vốn tổng cộng là 310.000.000 đồng như anh T1 trình bày.Từ đó đến nay chị có trả thêm cho anh T1 10.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng do không còn khả năng thanh toán. Nay chị xác định hiện còn nợ anh T1 200.000.000 đồng nợ vốn và không biết số tiền nợ lãi là bao nhiêu; tuy nhiên, chị yêu cầu Tòa án tính lại số tiền lãi mà chị đã trả và hiện còn nợ anh T1 theo quy định pháp luật. Ngoài ra, chị yêu cầu khi nào chị trả xong nợ cho anh T1 thì anh T1 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2156 cho chị.

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] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp *"Hợp đồng vay tài sản"* cần được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn cư trú tại khu phố MX, phường SQ, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Căn cứ vào lời khai thừa nhận của hai bên đương sự xác định được: Ngày 13/10/2022, chị T có vay anh T1 số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng và chị T có đưa cho anh T1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2156 tọa lạc ấp MX, xã T2, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang

(nay thuộc khu phố MX, phường SQ, tỉnh Đồng Tháp) do chị T đứng tên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay. Sau khi vay, chị T có trả được 36.000.000 đồng tiền lãi và tính đến ngày 11/6/2024 thì chị T còn nợ lại anh T1 tổng số tiền lãi là 110.000.000 đồng. Ngày 11/6/2024, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng vay tiền tại Văn phòng công chứng P cộng nợ lãi vào nợ vốn thành khoản vay 310.000.000 đồng, lãi suất 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 03 tháng, chị T vẫn tiếp tục để anh T1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh T1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

- Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng vay tài sản được lập ngày 11/6/2024 tại Văn phòng công chứng, trên cơ sở tự nguyện của các bên. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, mức lãi suất vay không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Tại khoản 3 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao cũng quy định: "*Khi đến hạn trả nợ mà bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận; lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả; không chấp nhận việc tính lãi chồng lãi, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác phù hợp pháp luật.*". Ngoài ra, theo Án lệ số 08/2016/AL ngày 01/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án chỉ công nhận nghĩa vụ trả lãi trên số nợ gốc thực tế còn nợ, không chấp nhận việc nhập lãi chưa trả vào gốc để tiếp tục tính lãi. Do đó, việc hai bên thỏa thuận cộng dồn 110.000.000 đồng tiền nợ lãi vào nợ gốc để tính lãi tiếp theo là không phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần yêu cầu này. Do đó, bị đơn chỉ phải thanh toán số tiền nợ vốn thực tế như nguyên đơn đã thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án là 200.000.000 đồng theo khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 cùng khoản tiền lãi tính trên nợ gốc theo quy định pháp luật.

- Về tiền lãi: Mức lãi suất vay mà hai bên thỏa thuận là 4%/tháng (tức 48%/năm) đã vượt quá mức lãi suất tối đa 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đối với số tiền nợ lãi đã được anh T1 tính theo mức lãi suất vượt quá mức lãi suất 20%/năm là không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, tại phiên tòa, chị T cũng yêu cầu Hội đồng xét xử tính lại số tiền lãi mà chị đã trả để khấu trừ vào số tiền lãi hiện chị còn nợ anh T1 theo mức lãi suất do pháp luật quy định. Sau khi khấu trừ số tiền lãi mà chị T đã trả cho anh T1 là 46.000.000 đồng thì chị T còn phải tiếp tục thanh toán cho anh T1 số tiền nợ lãi tính từ ngày 13/10/2022 đến ngày 11/6/2025 trên số tiền nợ vốn 200.000.000 đồng là: (200.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 32 tháng) - 46.000.000 đồng = 60.240.000 đồng.

- Về thời hạn trả: Hai bên thống nhất thỏa thuận thời hạn vay là 03 tháng theo Hợp đồng đã ký kết nhưng đến nay chị T vẫn chưa thanh toán nợ vốn cho anh T1. Việc chị T xin kéo dài thời hạn thanh toán nợ đến tháng 3/2026 nhưng không được anh T1 đồng ý và cũng không có căn cứ pháp lý như đã nhận định trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó buộc chị T phải có trách nhiệm thanh toán nợ vốn và lãi cho anh T1 trong thời hạn 02 tháng, tính kể từ ngày 22/8/2025.

[3] Xét việc chị T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 2156 cho anh T1 chỉ là để làm tin, không thuộc trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất

theo đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, giao dịch bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất phải được đăng ký và về hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và công chứng, chứng thực theo quy định tại các Điều 317, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 4 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng và không tiến hành đăng ký theo quy định. Do đó, anh T1 chỉ có quyền giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2156, không có quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng thửa đất này để thu hồi nợ. Sau khi chị T trả hết nợ, anh T1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho chị T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - *Các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 4 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh T1. Buộc chị Võ Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh T1 tổng số tiền nợ là **260.240.000 (Hai trăm sáu mươi triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng**, gồm: 200.000.000 đồng nợ vốn và 60.240.000 đồng nợ lãi, trả trong hạn 02 tháng, tính kể từ ngày 22/8/2025.

Kể từ ngày 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Sau khi chị T trả hết nợ, anh T1 phải có nghĩa vụ trả lại chị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXXXX do UBND thị xã GC, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/11/2011 đối với thửa đất số 2156.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh T1 về việc yêu cầu bị đơn chị Võ Thị Thanh T trả số tiền nợ lãi là 89.760.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Minh T1 phải chịu 4.488.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh đã nộp là 9.293.800 đồng theo biên lai thu số 0000475 ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên hoàn lại anh T1 số tiền chênh lệch là 4.805.800 đồng.

- Chị Võ Thị Thanh T phải chịu 13.012.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với chị T đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng khi tuyên án nên thời hạn kháng cáo bản án được tính từ ngày tuyên án.

Án được tuyên vào ngày 29 tháng 8 năm 2025, có mặt anh T1, vắng mặt chị T.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đồng Tháp;*
- *VKSND khu vực H - Đồng Tháp;*
- *THADS tỉnh Đồng Tháp;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, AV.*

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

Nguyễn Bích Thiền