

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – GIA LAI**

Bản án số: 20/2025/DS-ST

Ngày 30-9-2025

Về “*tranh chấp hợp đồng vay
tài sản*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chín

Ông Lê Văn Do

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hiền Băng - Thư ký Tòa án của
Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Gia Lai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh Gia Lai tham
gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Đình Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H; địa chỉ: Tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ G, phường D, tỉnh Gia Lai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A; địa chỉ: E đường C, khu phố I, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (*nay là 53 đường C, khu phố A, phường T, thành phố Hồ Chí Minh*). Có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH MTV T1; trụ sở tại thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn N, xã H, tỉnh Gia Lai)

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Phạm Thị Thu T – Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, bà Trần Thị Mỹ H cho Công ty TNHH MTV T1 do bà Phạm Thị Thu T làm đại diện vay 500.000.000 đồng với lãi suất theo thỏa thuận miệng là 2% mỗi tháng, để sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Khi vay, để tạo niềm tin và bảo đảm cho khoản vay, Công ty TNHH MTV T1 đưa cho bà H giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB167598 mang tên Công ty.

Thời hạn vay là từ ngày 23-5-2022 đến 23-10-2022, tuy nhiên, hết thời hạn trả nợ nêu trên, Công ty TNHH MTV T1 đã không thực hiện việc trả nợ gốc và cho bà H. Đến nay, Công ty TNHH MTV T1 chỉ mới trả 04 tháng tiền lãi với số tiền 40.000.000 đồng.

Như vậy, tính tới nay Công ty TNHH MTV T1 vẫn còn nợ bà H 500.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi theo thỏa thuận tính từ ngày 23-9-2022 tạm tính đến ngày xét xử là 292.000.000 đồng.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH MTV T1 phải trả cho bà H 500.000.000 đồng nợ gốc và 292.000.000 đồng lãi theo thỏa thuận tính đến ngày xét xử; tổng cộng là 792.000.000 đồng.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không trả toàn bộ số tiền nêu trên, thì cơ quan thi hành án có quyền xử lý tài sản là đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB167598 mang tên Công ty TNHH MTV T1 và các tài sản khác để thu hồi toàn bộ số tiền nêu trên cho bà Trần Thị Mỹ H.

2. Tại Bản tự khai ngày 20-1-2025, bà Phạm Thị Thu T - người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T1 trình bày:

Bà Phạm Thị Thu T và bà H có thỏa thuận vay tiền có giấy viết tay từ ngày 23-5-2022 sau đó bà T có giao cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công Ty TNHH MTV T1 do bà T làm giám đốc để làm tin. Sau khi vay tiền bà T có trả cho bà H nhiều lần vào tài khoản của bà H và tài khoản của ông H là nhân viên Ngân hàng V chi nhánh T2, thành phố P, Gia Lai. Đến tháng 12/2023 bà T và bà H có thỏa thuận sang lại căn hộ tại tỉnh Bình Dương cho bà H, hợp đồng gốc của căn hộ bà H bảo bà T giao cho ông H (*em bà H*) số tiền bà H mua và tiền bà T đã trả tính toán trừ còn lại bao nhiêu bà H trả lại cho tôi và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đã giữ của bà T.

Sau khi giao giấy tờ gốc cho ông H xong thì bà H không chịu ủy quyền cho ông H giao dịch với tôi bà cũng không chịu thực hiện sang tên hay giao trả lại giấy tờ như đã thỏa thuận, tôi nhiều lần yêu cầu bà thực hiện nhưng bà cứ nói lý do đau bệnh giao cho ông H làm việc, mỗi lần ông H làm việc với bà T, bà T yêu cầu đưa giấy ủy quyền thì ông H không có đưa nên không làm việc được.

Nay bà H kiện bà T nợ tiền thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: buộc bà H trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty TNHH MTV T1; 01 Hợp đồng gốc mua bán căn hộ do ông H giữ. Tính toán lại tiền đã trả sau đó còn nợ lại bao nhiêu bà T sẽ trả hết cho bà H. Bà T cam đoan lời khai hoàn toàn là sự thật, nếu sai bà T chịu trách nhiệm (*đối với số tiền đã trả cho bà H và ông H, Công ty sẽ sao kê tài khoản gửi cho Tòa án*).

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả 460.000.000 đồng nợ gốc và lãi từ ngày 23-10-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 10%/năm; không yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản là đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB167598 mang tên Công ty

TNHH MTV T1 và các tài sản khác để thu hồi trong trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không trả toàn bộ nợ gốc và lãi.

- Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do và không ủy quyền cho ai khác tham gia tố tụng.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 460.000.000 đồng nợ gốc và lãi từ ngày 24-10-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 10%/năm; buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn là Công ty TNHH MTV T1 (*sau đây viết tắt là Công ty*) do bà Phạm Thị Thu T là đại diện theo pháp luật, tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không đến tham gia phiên tòa, tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả 460.000.000 đồng nợ gốc và lãi theo lãi suất 10%/năm; không yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản là đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB167598 mang tên Công ty TNHH MTV T1 và các tài sản khác để thu hồi trong trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không trả toàn bộ nợ gốc và lãi.

Việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như đã nêu là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện đó của nguyên đơn.

[1.3] *Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Các bên đương sự đều thừa nhận, khi thỏa thuận vay tiền ngày 23-5-2022, bị đơn giao cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB167598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 5-10-2015 của Công ty TNHH MTV T1 để làm tin, các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản nêu trên; hiện nay, giấy chứng nhận này vẫn do bà H đang lưu giữ.

Như vậy, việc giao, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 167598 không phải là thỏa thuận về giao dịch bảo đảm.

Tại “*Bản tự khai*” đề ngày 20-1-2025 (*bút lục số 28*), bà Phạm Thị Thu T đại diện theo pháp luật của Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty TNHH MTV T1 và 1 Hợp đồng gốc mua bán căn hộ do ông H (em bà H) giữ.

Tuy nhiên, sau đó Công ty không làm Đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề trên theo quy định tại khoản 1 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án không giải quyết về các vấn đề này trong cùng vụ việc theo đơn

khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty do bà Phạm Thị Thu T là người đại diện theo pháp luật phải trả 500.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi trên nợ gốc tạm tính từ ngày 23-9-2022 đến ngày xét xử với lãi suất 2%/tháng là 292.000.000 đồng đồng, tổng cộng là 792.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Công ty phải trả 460.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi trên nợ gốc tính từ ngày 24-10-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm.

Nguyên đơn giao nộp chứng cứ là tài liệu đọc được có tiêu đề “*Giấy mượn tiền*” (bút lục 02-03) có để chứng minh.

Tại “*Bản tự khai*” đề ngày 20-1-2025 (bút lục số 28) bà Phạm Thị Thu T đại diện theo pháp luật của Công ty thừa nhận “*bà và bà H có thỏa thuận vay tiền có giấy viết tay từ ngày 23-5-2022 sau đó bà T có giao cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Cty TNHH MTV Thương mại xuất nhập khẩu K do bà làm giám đốc để làm tin*”.

Thừa nhận nêu trên của bị đơn chứng tỏ ngày 23-5-2022, Công ty vay của bà H 500.000.000 đồng như nội dung thể hiện tại “*Giấy mượn tiền*” (bút lục 02-03) mà nguyên đơn giao nộp là sự kiện có thật, được các đương sự thừa nhận, nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tham gia tố tụng, bà T cho rằng sau khi vay tiền, bà nhiều lần trả cho bà H vào tài khoản của bà H và tài khoản của ông H (em bà H - nhân viên Ngân hàng V chi nhánh T2, thành phố P, Gia Lai); đến tháng 12/2023, bà T và bà H có thỏa thuận sang lại căn hộ tại tỉnh Bình Dương cho bà H, hợp đồng gốc của căn hộ, bà H bảo bà T giao cho ông H (em bà H), số tiền bà H mua và tiền bà T đã trả tính toán trừ còn lại bao nhiêu bà H phải trả lại và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đã giữ của bà T. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai một phía của bà T, không được nguyên đơn thừa nhận, bà T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai đó là có căn cứ; đồng thời, lời khai đó của bà T cũng không phù hợp với thực tế là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty TNHH MTV T1 mà bà T đưa cho bà H để làm tin cho khoản vay của Công ty vẫn đang do bà H lưu giữ. Do đó, lời khai của bà T về việc đã trả 500.000.000 đồng cho bà H là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả 500.000.000 đồng nợ gốc và đã giao nộp bản gốc của “*Giấy mượn tiền*” ngày 23-5-2022 (bút lục số 02-03) làm chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, đồng thời, thừa nhận từ ngày 23-5-2022 đến tháng 9-2022, bị đơn mới chỉ thanh toán 40.000.000 đồng nợ lãi theo mức lãi suất 2%/tháng mà các bên thỏa thuận miệng.

Bị đơn phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó, cũng như không chứng minh được đã trả 500.000.000 đồng nợ gốc cho nguyên đơn; do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nợ gốc và tiền lãi từ khi hết thời hạn vay đến ngày xét xử

sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về vay tài sản tại Điều 463, 466, 468, 469 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, chỉ phía nguyên đơn trình bày 40.000.000 đồng mà bị đơn đã trả từ ngày 23-5-2022 đến tháng 9-2022 là lãi với lãi suất 2%/tháng, bị đơn không có bất cứ lời khai hay thừa nhận nào xác định lãi của 500.000.000 đồng nợ gốc vay ngày 23-5-2022 là 2%/tháng như nguyên đơn trình bày, trong khi tại “*Giấy mượn tiền*” đề ngày 23-5-2022, các bên đương sự không thỏa thuận về lãi và lãi suất, do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận 40.000.000 đồng nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả từ ngày 23-5-2022 đến tháng 9-2022 là lãi như trình bày của nguyên đơn, vì vậy, Hội đồng xét xử xác định 40.000.000 đồng mà bị đơn đã trả nguyên đơn từ ngày 23-5-2022 đến tháng 9-2022 là nợ gốc.

Như vậy, nguyên đơn chỉ còn phải trả 460.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi của 460.000.000 đồng nợ gốc từ ngày kết thúc thời hạn trả nợ đến ngày xét xử sơ thẩm.

[2.2] Về lãi:

Tại “*Giấy mượn tiền*” đề ngày 23-5-2022, các bên đương sự chỉ thỏa thuận về thời hạn trả 500.000.000 đồng nợ gốc mà không thỏa thuận về lãi, nên Hội đồng xét xử xác định khoản vay 500.000.000 đồng vào ngày 23-5-2022 giữa các bên là khoản vay có thời hạn và không có lãi.

Do hết thời hạn thanh toán đã cam kết, mà không thanh toán, nên bị đơn phải trả lãi của 460.000.000 đồng nợ gốc còn phải thanh toán theo lãi suất 10%/năm. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi với lãi suất 10%/năm là có cơ sở, đúng quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử xác định lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn như sau:

- Thời gian phải trả lãi: Từ ngày 24-10-2022 đến ngày 30-9-2025 là 2 năm 11 tháng 7 ngày;
- Nợ gốc phải trả lãi là 460.000.000 đồng.
- Lãi phải trả là: $460.000.000 \text{ đồng} \times 2 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 7 \text{ ngày} \times 10 \text{ \%/năm} = 135.227.396 \text{ đồng}$.

[3] Từ những đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 460.000.000 đồng nợ gốc, 135.227.396 đồng lãi; tổng cộng là 595.227.396 đồng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 20.000.000 đồng + 4% x (595.227.396 đồng – 400.000.000 đồng) = 27.809.096 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 280, 281, 357, 463, 465, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H; buộc Công ty TNHH MTV T1 trả cho bà Trần Thị Mỹ H 460.000.000 đồng nợ gốc, lãi từ ngày 24-10-2022 đến 30-9-2025 là 135.227.396 đồng; tổng cộng là 595.227.396 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, Công ty TNHH MTV T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Buộc Công Ty TNHH MTV T1 phải chịu 27.809.096 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trần Thị Mỹ H 16.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0012568, ngày 22-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Yang (*nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Gia Lai*).

3. 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 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, 9 của 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.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu xét xử phúc thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 10, tỉnh Gia Lai;
- Phòng THADS Khu vực 10, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Long

