

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày 22 tháng 10 năm 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thân Văn Bình.

2. Ông Lưu Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Văn Tùng - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 3-Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 22/10/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 110/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2025/QĐXXST-DS ngày 25/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2025/QĐST-DS ngày 24/9/2025 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 11/2025/QĐST-DS ngày 26/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đinh Ngọc T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Văn B, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, Nguyễn Đình C, tổ dân phố số H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Anh Đặng Đức S, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, anh Trần Văn B – người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Ngọc T trình bày:

Anh T và anh S có quen biết nhau. Do anh S có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên anh S có hỏi vay tiền anh T và hứa đem tài sản thế chấp. Do tin tưởng nên ngày 04/7/2023, anh T và anh S đã đến Văn phòng C1 tại khu đô thị A, xã 1

T lập và ký hợp đồng vay tiền thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Nội dung: Số tiền anh T cho anh S vay 1.800.000.000 đồng, thanh toán 01 lần theo hợp đồng.

Tài sản thế chấp QSDĐ là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 19, diện tích 100m² đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, sổ phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 261199, do UBND huyện Y (cũ) cấp ngày 23/01/2022, địa chỉ tại tổ dân phố Đ, thị trấn P, huyện Y và nhà ở trên đất cấp 3, loại 2, diện tích 100m²/tầng. Thời hạn vay 03 tháng từ ngày 04/7/2023 đến ngày 04/10/2023 (Dương lịch). Lãi suất cho vay theo Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận nếu hết thời hạn cho vay mà bên B (anh S) không trả đủ số tiền thì quyền sở QSDĐ trên thuộc về bên A (anh T) và anh S có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cho anh T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, do công chứng viên Đỗ Trọng Q thực hiện, số công chứng 2385, quyền số 02/2023TP-CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2023. Sau khi ký hợp đồng vay tiền, anh T đã chuyển đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho anh S (trong đó chuyển khoản số tiền 570.000.000 đồng; chuyển tiền mặt 1.230.000.000 đồng) và thực hiện đầy đủ trách nhiệm của bên cho vay tiền, anh S đã nhận đủ tiền.

Tuy nhiên, đến hạn thanh toán ngày 04/10/2023, anh S không trả anh T tiền gốc và khoản tiền lãi nào. Anh T nhiều lần yêu cầu anh S trả số tiền gốc và lãi suất nhưng anh S không thực hiện và yêu cầu anh S nếu không trả anh T tiền thì phải thực hiện chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất trên (theo thỏa thuận thế chấp trong hợp đồng cho vay) cho anh T nhưng anh S không thực hiện.

Nay anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S phải trả cho anh T số tiền vay nợ gốc 1.800.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có công chứng số 2385, quyền số số 02/2023TP-CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2023 và trả tiền lãi suất quá hạn đối với khoản tiền vay 1.800.000.000 đồng với lãi suất 10%/01 năm, tính từ ngày 05/10/2023 đến nay. Anh T tạm tính là 270.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh T yêu cầu anh S phải trả 2.070.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 20/10/2025, anh B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Anh B trình bày anh S đã 02 lần trả tiền cho anh T, cụ thể: Ngày 04/8/2023 trả 30.000.000 đồng, ngày 4/9/2023 trả 162.000.000 đồng, tổng cộng 192.000.000 đồng. Nay anh T yêu cầu anh S trả số tiền gốc là 1.608.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm linh tám triệu đồng), tiền lãi của khoản nợ gốc 1.608.000.000 đồng theo mức 0,83%/tháng, tính từ ngày 05/10/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2025, bị đơn anh Đặng Đức S trình bày:***

Anh đã được Tòa án thông báo về việc anh Đinh Ngọc T khởi kiện đòi tiền anh. Hiện nay anh đang có đơn đề nghị xem xét về việc anh T cho vay nặng lãi gửi Công an Yên Thế khoảng 01 tháng nay, anh sẽ cung cấp phiếu gửi sau. Về nội dung vụ án anh không đưa ra ý kiến gì mà chờ kết quả điều tra của Công an Y xong anh S sẽ trình bày ý kiến sau. Anh S được nghe giải thích quyền được trợ giúp pháp lý, anh không thuộc diện được trợ giúp pháp lý theo quy định của Luật trợ giúp pháp lý.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý đến khi xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn là anh Đinh Ngọc T, người đại diện theo ủy quyền của anh T là anh Trần Văn B đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn là anh Đặng Đức S chưa chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 BLTTDS; Các 463, Điều 466, Điều 357, Điều 468 BLDS; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc T đối với anh Đặng Đức S:

+ Buộc anh Đặng Đức S phải trả anh cho anh Đinh Ngọc T tổng số tiền 1.935.876.000 đồng (trong đó số tiền nợ gốc 1.608.000.000 đồng; số tiền lãi 327.876.000 đồng).

+ Về án phí: Anh T không phải chịu án phí DSST; Hoàn trả anh T số tiền 36.700.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí DSST ngày 12/5/2025, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3) thu; Anh S phải chịu 70.076.000 đồng tiền án phí DSST.

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 lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] . Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh T khởi 04/7/2023/7/2021, 07/4/2022 và 25/01/2024 nên đây là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Anh S có địa chỉ cư trú tại xã Y, tỉnh Bắc Ninh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 4 và Phụ lục kèm theo của Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH ngày 3

27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

Anh Đinh Ngọc T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện, anh Trần Văn B là đại diện theo ủy quyền của anh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Đặng Đức S đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

- Về áp dụng pháp luật: Sự kiện pháp lý xảy ra năm từ năm 2023 nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự 2015.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc T về việc yêu cầu anh Đặng Đức S trả nợ, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về nghĩa vụ trả nợ gốc: Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều xác định ngày 04/7/2023, anh T và anh S có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K lập và ký một hợp đồng vay tiền thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thì anh T cho anh S vay số tiền 1.800.000.000 đồng, thanh toán 01 lần theo hợp đồng, thời hạn trả nợ là ngày 04/10/2023. Sau khi ký hợp đồng vay tiền anh T đã chuyển đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho anh S, anh S không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của anh T. Hai bên đã viết giấy biên nhận tiền cùng ngày 04/7/2023, do đó có đủ cơ sở khẳng định anh T đã cho anh S vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Anh T thừa nhận anh S đã thanh toán trả cho anh số tiền 192.000.000 đồng, anh T đồng ý trừ vào số tiền gốc đã cho anh S vay. Như vậy, yêu cầu đòi số tiền gốc còn nợ 1.608.000.000 đồng của anh T là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 430 của Bộ luật dân sự.

- Về nghĩa vụ trả lãi:

+ Về mức lãi suất: Căn cứ Hợp đồng vay tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/7/2023, xác định hai bên thỏa thuận theo lãi suất ngân hàng nhưng không ghi rõ lãi suất của Ngân hàng nào, loại hình vay nào. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc 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”*; mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là *“Không vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay”*. Như vậy, mức lãi suất anh T yêu cầu 0,83%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, cần được chấp nhận.

+ Về thời gian trả lãi: Trong Hợp đồng vay tiền có ghi thời hạn trả nợ là ngày 04/10/2023, như vậy xác định ngày anh S vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 05/10/2023, do đó anh T yêu cầu tính lãi từ ngày 05/10/2023 cho đến khi thanh

toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với quy định khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

- Các vấn đề khác: Tại đơn khởi kiện và các tài liệu khác trong hồ sơ vụ án, anh T không yêu cầu giải quyết về việc xử lý tài sản thế chấp; Tòa án đã giải thích cho anh T về nội dung này nhưng anh T không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc T được chấp nhận toàn bộ nên anh T không phải chịu tiền án phí, anh Đặng Đức S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 228, Điều 238; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 357 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 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.

Xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc T: Buộc anh Đặng Đức S phải trả cho anh Đinh Ngọc T số tiền gốc là 1.608.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm linh tám triệu đồng), tiền lãi tính từ ngày 05/10/2023 đến ngày 22/10/2025 là 327.876.000 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), tổng cả gốc và lãi là 1.935.876.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ sau ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về tiền án phí: Hoàn trả anh Đinh Ngọc T số tiền 36.700.000 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002011 ngày 12/5/2025 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Bắc Ninh) thu. Anh Đặng Đức S phải chịu 70.076.000 đồng (Bảy mươi triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 3;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thu Trang