

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số : 804/2025/DS-ST
Ngày : 29/09/2025
V/v : Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản

**CỘNG HÒA 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 QUẬN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Cư

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2020/TLST-DS, ngày 26 tháng 05 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2025/QĐXXST-DS ngày 12/08/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2025/QĐST-DS ngày 29/08/2025, số 451/2025/QĐST-DS ngày 19/09/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Bích V, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số M đường TBT, phường C (Phường M, Quận N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Hồng T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số H đường LCT, phường X (phường V, Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2021, số công chứng: 005617, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H.

(đương sự có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà M đường DBT, phường CH (Phường M, Quận T1 cũ),
Thành phố Hồ Chí Minh.

(đương sự có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty cổ phần N;

Trụ sở: Số D đường HG, phường BT (Phường C, Quận S cũ), Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần N : Bà Nguyễn Thị Chúc Q,
sinh năm 1972; Địa chỉ: Số T đường PC, phường MP (Phường S, Quận M2 cũ),
Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần N
theo Giấy ủy quyền ngày 10/09/2020.

(đương sự có đơn xin vắng mặt)

- Văn phòng công chứng BT;

Địa chỉ: C-D-E đường NCT, phường SG (phường NTB, Quận M cũ), Thành
phố Hồ Chí Minh. (đương sự vắng mặt)

- Bà Lâm Thị Bích V – Chủ hộ kinh doanh T1;

Địa chỉ: Số T đường KDV, phường P (Phường M3, Quận S cũ), Thành phố
Hồ Chí Minh. (đương sự vắng mặt)

- Bà Trần Thị Xuân H, sinh năm 1978; (đương sự vắng mặt)

- Bà Trần Kim Ngọc O1, sinh năm 1983; (đương sự vắng mặt)

- Ông Trần Thanh Q1, sinh năm 1986 (chết ngày 22/5/2021); Người kế thừa
quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q1: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1959;
(đương sự có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà N đường DBT, phường R (Phường M, Quận T1 cũ),
Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 23/07/2013 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ
sơ nguyên đơn có người đại diện là bà Dương Thị Hồng T trình bày:

Ngày 08/7/2011, bà Lâm Thị Bích V có cho bà Nguyễn Thị Thanh N vay số
tiền là 850.000.000 đồng, hai bên có làm Giấy nhận nợ. Ngoài ra, bà V với bà N

còn thỏa thuận miệng với nhau về thời hạn trả nợ là 01 năm kể từ ngày 08/7/2011 và lãi suất hàng tháng bà N phải trả cho bà V là 1% số tiền vay. Tuy nhiên, quá thời hạn đã thỏa thuận mà bà N vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà V. Bà V có chủ động liên lạc với bà N nhiều lần để yêu cầu bà N trả nợ nhưng bà N vẫn không thanh toán.

Đồng thời, để đảm bảo cho khoản vay trên, bà N có thể chấp cho bà V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số N đường DBT, phường M, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà N đứng tên với hình thức là bên thế chấp trong Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 ký ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT giữa bà N, bà V (Hộ kinh doanh T1) và Công ty cổ phần N (viết tắt là Công ty N), nội dung của Hợp đồng thế chấp là để bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ trả các khoản nợ, lãi quá hạn, phí (nếu có) theo thực tế phát sinh của Hộ kinh doanh T1 với Công ty N theo Hợp đồng nguyên tắc mua bán hàng hoá số 09/HĐKT-BM/KD/2011 ngày 12/01/2011, với phạm vi thế chấp tối đa là 1.800.000.000 đồng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên cho Công ty N.

Bà V yêu cầu bà N thanh toán số tiền vay là 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/05/2014 cho đến ngày 31/12/2016 với lãi suất là 9%/năm và từ 01/01/2017 đến nay với lãi suất là 10%/năm. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà V yêu cầu bà N thanh toán là 1.799.098.502 đồng (trong đó, nợ gốc là 850.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 29/09/2025 là 949.098.502 đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu bà V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh N vào ngày 30/8/2010 tọa lạc tại địa chỉ số M đường DBT, Phường M, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N, nguyên đơn không đồng ý vì hiện nay bản chính Giấy chứng nhận nêu trên do Công ty cổ phần N giữ; về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 số công chứng 006276, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT, nguyên đơn không đồng ý vì đó là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên.

Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà N có cho ông Nguyễn Hữu A mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh N vào ngày 30/8/2010 tọa lạc tại địa chỉ số M đường DBT, Phường M, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông A có làm “Giấy mượn nợ” ngày 26/08/2011 cho bà N với nội dung có mượn một căn nhà địa chỉ số M đường DBT, Phường M, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp cho Công ty T1 với số tiền thế chấp là 1.800.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số 006276 ký giữa Công ty T1 và

Công ty N ngày 26/08/2011. Cho đến nay, bà không có liên lạc hay tin tức gì về ông A để cung cấp địa chỉ cho Tòa án. Bà N xác nhận có đến Văn phòng công chứng nhưng không biết tên gì do ông A chở đến, do tin tưởng ông A nên bà N không đọc hợp đồng mà vẫn ký.

Về Giấy nhận nợ ngày 08/07/2011, cũng do tin tưởng ông A nên bà N mới ký và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà số M đường DBT, Phường M, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V giữ. Bà N không đồng ý trả số tiền như nguyên đơn yêu cầu, chỉ đồng ý trả số tiền vốn vay là 850.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi cho bà V.

Ngày 20/03/2024, bà N có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu bà V trả lại cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 30/8/2010 và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 số công chứng 006276, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT, vì lý do bà N chỉ vay của bà V số tiền 850.000.000 đồng và giao cho bà V giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** để đảm bảo khoản vay trên, còn khoản nợ phát sinh từ giao dịch mua bán giữa Hộ kinh doanh T1 và Công ty cổ phần N bà N không biết và không bảo lãnh gì đối với nội dung trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị giảm lãi cho bị đơn, yêu cầu tính mức lãi suất là 6%/năm. Như vậy, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà V yêu cầu bà N thanh toán là 1.432.936.986 đồng (trong đó, nợ gốc là 850.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/05/2014 đến ngày 29/09/2025 với mức lãi suất là 6%/năm là 582.936.986 đồng). Nguyên đơn đồng ý lấy tròn tổng số tiền gốc và lãi là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần N thực hiện đúng các quy định của pháp luật, Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng BT, bà Lâm Thị Bích V – Chủ hộ kinh doanh T1, bà Trần Thị Xuân H, bà Trần Kim Ngọc O1 không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn-bà Lâm Thị Bích V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng BT, bà Lâm Thị Bích V – Chủ hộ kinh doanh T1, bà Trần Thị Xuân H, bà Trần Kim Ngọc O1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, do bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh N có nơi cư trú tại phường CH (phường M, Quận T1 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh 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; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; Điều 3, Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[2] Về các yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu yêu cầu bà N thanh toán số tiền vay là 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/05/2014 cho đến ngày 31/12/2016 với lãi suất là 9%/năm và từ 01/01/2017 đến nay với lãi suất là 10%/năm. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà V yêu cầu bà N thanh toán là 1.799.098.502 đồng (trong đó, nợ gốc là 850.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 29/09/2025 là 949.098.502 đồng).

Xét Giấy nhận nợ ngày 08/07/2011 cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn; Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để xác định bà Nguyễn Thị Thanh N có vay bà Lâm Thị Bích V số tiền 850.000.000 đồng. Căn cứ nội dung của Giấy nhận nợ ngày 08/07/2011 thì hai bên không có thỏa thuận về lãi suất cũng như thời hạn vay, phía nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 1% và thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 08/7/2011 nhưng phía bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, xét “Thông báo đòi nợ” ngày 18/10/2013 của bà V gửi cho bà N; Biên bản tổng đạt thành Thông báo thụ lý số 495/TB_TLVA ngày 28/11/2013 của Tòa án nhân dân Quận 8 cho bà N vào ngày 17/02/2014; Theo quy định tại khoản 1 Điều 477 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì: *“Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp*

lý, nếu không có thỏa thuận khác”; tại khoản 3 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Thời gian chậm trả” hướng dẫn tại các điều 3, 4 và 5 Nghị quyết này được xác định như sau: a) Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày hết “thời gian hợp lý” đến thời điểm xét xử sơ thẩm. “Thời gian hợp lý” quy định tại Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 477 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do Tòa án căn cứ vào từng trường hợp cụ thể để xem xét, quyết định nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày thông báo;”. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà V có yêu cầu đòi lại số nợ gốc đối với bà N và bà N đã biết được yêu cầu đòi nợ của bà V từ ngày 17/02/2014, nên yêu cầu của bà V về việc bà N phải thanh toán số tiền nợ gốc 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/05/2014 là có căn cứ cần giải quyết vì phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 305, Điều 471, 474, khoản 1 Điều 477 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị giảm lãi cho bị đơn, yêu cầu tính mức lãi suất là 6%/năm. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà V yêu cầu bà N thanh toán là 1.432.936.986 đồng (trong đó, nợ gốc là 850.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/05/2014 đến ngày 29/09/2025 với mức lãi suất là 6%/năm là 582.936.986 đồng). Nguyên đơn đồng ý lấy tròn là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy, đề nghị của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật và cũng theo hướng có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Như vậy, bà N phải thanh toán cho bà V số tiền là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc bà V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 30/8/2010 và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 số công chứng 006776, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Giấy nhận nợ ngày 08/07/2011 có nội dung “Bà N có giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất của căn nhà số M đường DBT, phường M, quận T1, HCM cho bà V”, điều này xuất phát từ việc bà V cho bà N vay số tiền 850.000.000 đồng, đồng thời trong quá trình chuẩn bị xét xử, bà V thừa nhận việc bà N ký Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT giữa bà N, bà V (Hộ kinh doanh T1) và Công ty cổ phần N (viết tắt là Công ty N) là để đảm bảo cho khoản vay 850.000.000 đồng giữa bà N và bà V. Về phía bị đơn cũng thừa nhận chỉ vay của bà V số tiền 850.000.000 đồng và giao cho bà V giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** để đảm bảo khoản vay trên, còn khoản nợ phát sinh từ giao dịch mua bán giữa Hộ kinh doanh T1 và Công ty cổ phần N bà N không biết, không bảo lãnh gì đối với nội dung trên. Do vậy, có cơ sở để xác định các bên xác lập Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho

bên thứ 3 số công chứng 006276, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT, không phải để bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ trả các khoản nợ, lãi quá hạn, phí (nếu có) theo thực tế phát sinh của Hộ kinh doanh T1 với Công ty N theo Hợp đồng nguyên tắc mua bán hàng hoá số 09/HĐKT-BM/KD/2011 ngày 12/01/2011, với phạm vi thế chấp tối đa là 1.800.000.000 đồng. Thực chất, giao dịch trên và thỏa thuận giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty N là để đảm bảo cho khoản vay 850.000.000 đồng giữa bà N và bà V. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của Công ty N tại các cấp xét xử thì hiện Công ty N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà N. Mặt khác, thỏa thuận tại Giấy nhận nợ ngày 08/07/2011 về việc “bà N có giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất của căn nhà số M đường DBT, phường M, quận T1, HCM cho bà V” để đảm bảo cho khoản vay 850.000.000 đồng là không đúng với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N đối với bà V, cần tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 số công chứng 006276, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT giữa bà Nguyễn Thị Thanh N, Công ty cổ phần N và Hộ kinh doanh T1 bị vô hiệu do giả tạo. Đồng thời, buộc Công ty N có nghĩa vụ giao trả cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 30/8/2010 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 127, 129, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, bà Lâm Thị Bích V – Chủ hộ kinh doanh T1, Công ty cổ phần N vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000 đồng (Năm mươi một triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu. Xét Đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí đề ngày 26/09/2025 của bà Nguyễn Thị Thanh N, Hội đồng xét xử nhận thấy, bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 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.

Về án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), bà V phải chịu do yêu cầu của bà N được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 127, 129, 137, khoản 2 Điều 305, Điều 471, Điều 474, khoản 1 Điều 477 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Điều 3, Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ khoản 3 Điều 6 của 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 điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Bích V.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh N thanh toán cho bà Lâm Thị Bích V số tiền là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh N.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3 số công chứng 006276, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2011 tại Văn phòng công chứng BT giữa bà Nguyễn Thị Thanh N, Công ty cổ phần N và Hộ kinh doanh T1 bị vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần N có nghĩa vụ giao trả cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 7684**, số vào sổ cấp GCN: CH003** do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 30/08/2010 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000 đồng (Năm mươi một triệu đồng).

Bà Lâm Thị Bích V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp là 18.750.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2012/02095 ngày 18/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.450.000 đồng (Mười tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Bà Lâm Thị Bích V, bà Nguyễn Thị Thanh N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày các đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 theo các Điều 6, 7, 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 TP.HCM;
- VKSND Khu vực 10-TpHCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh Minh