

Bản án số: 01/2026/DS-ST

Ngày: 05-01-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm theo thủ tục rút gọn gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16-
Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm theo thủ tục rút gọn vụ án dân sự thụ lý số: 1164/2025/TLST-DS ngày 22/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 476/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1981; địa chỉ: Số C N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số H Quốc lộ A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số H Quốc lộ A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số B, đường T, Khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày:

Vào ngày 17/01/2024 ông cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn T ký hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông cho vợ chồng ông T, bà T1 vay số tiền 3.200.000.000 đồng; thời hạn vay 01 năm kể từ thời điểm công chứng hợp đồng; lãi suất không thỏa thuận cụ thể, nhưng thỏa thuận lãi suất không vượt quá 20%/năm; tiền lãi được thanh toán theo ngày cho đến khi hết hạn vay. Tiền gốc được thanh toán 01 lần vào ngày cuối cùng của thời hạn vay; mục đích vay tiền để kinh doanh.

Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông T, bà T1 đã thế chấp cho ông quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 719580, số vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023; đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 19; tờ bản đồ số 2BA8; tọa lạc tại Khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); diện tích 124,3m².

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông số tiền nợ gốc 3.200.000.000 đồng; ông Nguyễn Ngọc C sẽ trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 719580; số vào sổ cấp GCN: CH00667 ngày 28/12/2010 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010; cập nhật biến động lần cuối cùng ngày 18/04/2023 cho ông Trần Văn T và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 001025; Quyết số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

Theo bản tự khai bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày:

Vào ngày 17/01/2024 vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Ngọc C ký hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận thì ông C cho vợ chồng ông bà vay số tiền 3.200.000.000 đồng; thời hạn vay 01 năm kể từ thời điểm công chứng hợp đồng; lãi suất không thỏa thuận cụ thể, nhưng thỏa thuận lãi suất không vượt quá 20%/năm; tiền lãi được thanh toán theo ngày cho đến khi hết hạn vay. Tiền gốc được thanh toán 01 lần vào ngày cuối cùng của thời hạn vay; mục đích vay tiền để kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông bà đã thế chấp cho ông C quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 719580, số vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023; đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 19; tờ bản đồ số 2BA8; tọa lạc tại Khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); diện tích 124,3m².

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông bà không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi cho ông C như thỏa thuận của hợp đồng.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả cho ông C số tiền nợ gốc 3.200.000.000 đồng; ông Nguyễn Ngọc C sẽ trả cho vợ chồng ông bà 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 719580; số vào sổ cấp GCN: CH00667 ngày 28/12/2010 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010; cập nhật biến động lần cuối cùng ngày 18/04/2023 cho vợ chồng ông bà và yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 001025; Quyết số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương thì vợ chồng ông bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Ngọc C khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán nợ vay theo hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Ông T, bà T1 hiện nay đang sinh sống tại địa chỉ: Số H Quốc lộ A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Xét, đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025).

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C; bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025).

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về nội dung: Quá trình tố tụng nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất vào ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1 ông Nguyễn Ngọc C cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 vay số tiền 3.200.000.000 đồng; thời hạn vay 01 năm kể từ thời điểm công chứng hợp đồng; lãi suất do hai bên tự thỏa thuận, nhưng không vượt quá 20%/năm; thời hạn vay 01 năm kể từ thời điểm công chứng hợp đồng vay; tiền lãi được thanh toán theo ngày cho đến khi hết hạn vay; tiền gốc được thanh toán 01 lần vào ngày cuối cùng của thời hạn vay; mục đích vay tiền để kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông T, bà T1 đồng ý thế chấp cho ông C quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 19; tờ bản đồ số 2BA8; tọa lạc tại Khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 719580, số vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà C chưa thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho ông C. Xét sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025).

[3.2] Căn cứ vào hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1 các bên thỏa thuận ông C cho vợ chồng ông T, bà T1 vay số tiền 3.200.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận không vượt quá 20%/năm; thời hạn thanh toán 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Nhưng đến hạn ông T, bà T1 không trả nợ gốc và lãi cho ông C là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông C khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 phải thanh toán số tiền nợ gốc 3.200.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 17/01/2024 và được ông T, bà C đồng ý trả là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về tiền lãi: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3.4] Để đảm bảo cho khoản vay ngày 17/01/2024, ông T, bà T1 đồng ý thế chấp cho ông C quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 19; tờ bản đồ số 2BA8; tọa lạc tại Khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 719580, sổ vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023. Nay, ông C, ông T, bà T1 đồng ý chấm dứt hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 001025; Quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương và ông C phải trả cho ông T, bà T1 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 719580, sổ vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023 cho ông Trần Văn T là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 36, 39, 147, 227, 228, 238, 266, 271, 273, 316, 317, 320 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025);

- Căn cứ các Điều: 357, 468, 466, 470 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 12 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 ông Nguyễn Ngọc C đối với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

1.1. Chấm dứt hợp đồng vay kiêm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 001025; Quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc C và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

1.2. Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi 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.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BC 719580, sổ vào sổ cấp GCN: CH00667 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 18/4/2023.

2. Về án phí: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 24.075.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 48.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050529 ngày 17/12/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Quyết định này 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 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 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 khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Bạch Tuyết