TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1084/2025/DS-PT
Ngày 05-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Trần Thị Thắm

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3954/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956; thường trú: số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; thường trú: số A đường L, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A đường T, tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trương Thanh H, sinh năm 1957; thường trú: số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1972, địa chỉ: số C khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An; địa chỉ: đường số A, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường N, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị N, chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định số 610/UQ-THADS ngày 15/8/2025). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đoàn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tại Bản án dân sự số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ - bị đơn là bà Nguyễn Thị T. Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định: *"... Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận "Giấy thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản đã bán" ngày 13/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T có quyền chuộc lại tài sản là nhà, đất thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Đoàn Văn Đ với giá 1.200.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024*".

Ngày 15/4/2024, bà T đã nộp đủ các khoản tiền theo quy định tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Đoàn Văn Đ cũng đã nhận đủ tiền tại Chi cục Thi hành dân sự thành phố D (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, đến nay đã 01 năm nhưng

ông Đ vẫn không thực hiện việc sang tên nhà, đất thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 tọa lạc số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà T. Hành vi của ông Đ đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 38,5m^2 thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn Đ thì bà T không chấp nhận vì: năm 2021, ông Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là ông Đ - bị đơn là bà T yêu cầu bà T trả số tiền vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021. Theo đó, phần nhận định của bản án có đề cập: sau nhiều lần vay thì tổng số tiền cộng dồn tới ngày 04/3/2018 mà bà Thu N1 được là 1.200.000.000 đồng và cho đến ngày 06/3/2018 bà T mới nhận thêm 300.000.000 đồng. Ông Đ xác định số tiền 1.200.000.000 đồng yêu cầu trong vụ án trên chính là số tiền 1.200.000.000 đồng tiền gốc mà ông Đ yêu cầu trong vụ án này. Trong thời gian này, giữa hai bên có tranh chấp và đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST đã quyết định: *"không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị T về việc đòi tiền vay 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh 675.000.000 (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu) đồng"*. Như vậy, ông Đ đã yêu cầu bà T phải trả tiền gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh và đã bị Tòa án bác yêu cầu. Như vậy, vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Về yêu cầu buộc bà T phải bồi thường 430.000.000 đồng do không bàn giao nhà, đất thì bà T không đồng ý. Vì bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ chuộc lại tài sản. Sau khi bà T đóng tiền để chuộc lại tài sản thì bà T có quyền sử dụng đất và nhà này. Lẽ ra ông Đ phải ký sang tên cho bà T nhưng ông Đ không thực hiện, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

Tại đơn phản tố ngày 12/12/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Ngày 13/3/2019, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Đ căn nhà và quyền sử dụng đất tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa đất số 2740 tờ bản

đồ số 30. Ngày 24/5/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL488155 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS17816. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Đ cho bà T thuê lại toàn bộ căn nhà, thửa đất nêu trên thời hạn 06 tháng từ 1/6/2019 đến 1/12/2019, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng quy định trách nhiệm mỗi bên. Quá trình thuê bà T không trả tiền thuê, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T giao trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh), quyết định buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả nhà, đất tại số: số B khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, bản án quyết định từ 21/9/2020 đến nay bà T không thi hành án nên ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh), bà T đều thừa nhận số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền bà T vay ông Đ và bà T đã trả lãi đến ngày 13/3/2019. Thực tế, ông Đ xác nhận số tiền nêu trên giữa ông Đ và bà T là đúng giao dịch vay tài sản. Do đó, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho ông Đoàn Văn Đ tiền lãi của số tiền vay 1.200.000.000 đồng từ ngày nhận tiền ngày 13/3/2019 đến ngày 19/4/2024 là 1.820.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Từ 19/4/2019 đến ngày 19/5/2019 là 01 tháng trong hạn x 20%/năm x 1.200.000.000 đồng = 20.000.000 đồng.

- Từ 19/5/2019 đến 19/4/2024 là 49 tháng x 20%/năm x 1.200.000.000 đồng x 150% = 1.800.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về trả tiền lãi của quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng vay tài sản, thì yêu cầu Tòa án buộc bà T bồi thường thiệt hại do không chịu bàn giao nhà đất theo bản án của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tính từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/4/2024 là 43 tháng x 1.200.000.000 đồng x 10% = 430.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H trình bày: Việc vay tài sản giữa ông Đ với bà T ông H không biết, không liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc được quyền sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh

Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu của bà T. Ông H đồng ý để bà T một mình đứng tên quyền sử dụng đất và nhà.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ thi hành án dân sự là đúng trình tự thủ tục. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với ông Đoàn Văn Đ không liên quan đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh); đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp hợp đồng chuộc lại tài sản.

Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đất diện tích 38,5m2 thuộc thửa đất đất số 2740, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) và căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 38,5m2 (có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả tiền lãi của số tiền vay 1.200.000.000 đồng là 1.820.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn Đ về buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại 430.000.000 đồng do không bàn giao nhà, đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/5/2025 ông Đoàn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố

tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn ông Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đ là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại mục 3 của Quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định: "Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận "Giấy thoả thuận về việc quyền chuộc lại tài sản đã bán" ngày 13/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T có quyền chuộc lại tài sản là nhà, đất thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30, toạ lạc số 21, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Đoàn Văn Đ với giá 1.200.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024". Bản án này không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/4/2024, bà T đã nộp đủ tiền để chuộc lại nhà đất tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An và ông Đ cũng đã nhận đủ số tiền này. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp hợp đồng chuộc lại tài sản. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đất diện tích 38,5m^2 thuộc thửa đất đất số 2740, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) và căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 38,5m^2 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ yêu cầu bà T trả tiền lãi của số tiền vay 1.200.000.000 đồng là 1.820.000.000 đồng, yêu cầu này đã được giải quyết tại Bản án số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An nên Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết của cầu này của ông Đ là đúng quy định.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ về bồi thường thiệt hại thì tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định "Bà Nguyễn Thị T có quyền chuộc lại tài sản là nhà, đất của ông Đoàn Văn Đ với giá 1.200.000.000 đồng trong thời hạn

60 tháng kể từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024". Bà T đã thực hiện việc chuộc lại tài sản trong thời hạn theo quyết định của bản án nên ông yêu cầu bồi thường thiệt hại do bà T không giao nhà đất sau khi bản án có hiệu lực pháp lực là không có cơ sở nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông là có căn cứ.

Từ phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn Đ, quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: bị đơn ông Đoàn Văn Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên ông Đ được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Văn Đ được miễn.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 16-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Tp. Hồ Chí Minh
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh