| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 18**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 105/2025/DS-ST
Ngày: 18-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Tuấn Nam

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà Nguyễn Kim Lý;
2. Bà Nguyễn Thị Thắm.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh Toàn– Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh B – Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 213/2025/TLST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2025/QĐXXST-DS ngày 19/8/2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Thái Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Bà Vũ Thị N, sinh năm 1973 và ông Lê Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp C, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**** Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày:***

Bà T và ông T1, bà N có mối quan hệ quen biết. Do cần tiền làm ăn và sử dụng sinh hoạt trong gia đình nên năm 2020, ông T1, bà N có vay bà T nhiều lần

tiền. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông T1 đã cầm cố thửa đất 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước cho bà T. Đến ngày 10/06/2021, hai bên tổng kết lại số nợ là 1.700.000.000 đồng cho nên bà T có yêu cầu ông T1, bà N ký nhận nợ số tiền vay trên, thời hạn vay là đến ngày 10/7/2021, lãi suất là 0,96%/tháng.

Ngày 22/05/2024, ông T1, bà N vay thêm 150.000.000 đồng, các bên không thỏa thuận lãi suất. Ông T1, bà N hứa đến ngày 23/04/2025 sẽ trả đủ số tiền trên.

Đến hạn nhưng ông T1, bà N vẫn chưa thanh toán nên bà T khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà N phải trả số tiền nợ là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 10/06/2021 đến ngày 10/04/2025, đến khi vụ việc được xét xử là 1.700.000.000 đồng x 0,96% x 46 tháng = 750.720.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 10/06/2021 và trả số tiền 150.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 22/05/2024. Tổng số tiền bà T yêu cầu là 2.600.720.000 đồng. Tại phiên tòa bà T đề nghị tính lãi và thời gian tính lãi theo quy định pháp luật. Về tiền lãi thì bà T không yêu cầu lãi từ 11/4/2025 đến ngày xét xử. Tuy nhiên bà yêu cầu lãi từ khi xét xử vụ án đến khi vợ chồng bà N thanh toán xong nợ.

Về phần đất của ông T1, bà N thuộc thửa 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước đã sang tên bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04426 ngày 05/6/2020 thì bà T đồng ý ký công chứng sang tên cho vợ chồng bà N.

*Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện; giấy mượn tiền ngày 10/6/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2013 của ông Lê Văn T1, giấy thỏa thuận ngày 24/4/2025; bản tự khai ngày 28/4/2025.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2025, ngày 05/9/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:***

Năm 2020 (không rõ thời gian), bà N, ông T1 có vay bà T 900.000.000 đồng. Ngày 10/6/2021, bà T yêu cầu bà N, ông T1 ký giấy nợ với số tiền 1.700.000.000 đồng, trong đó gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi là 800.000.000 đồng. Giấy nợ là do bà T giữ. Khi vay tiền, vợ chồng bà N có cầm cố một phần đất thuộc thửa 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước cho bà T. Bà T đã làm thủ tục sang tên phần đất này đứng tên bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04426 ngày 05/6/2020.

Sau đó, bà N, ông T1 còn vay thêm 100.000.000 đồng (không rõ thời gian), bà T yêu cầu ký giấy nợ 160.000.000 đồng, trong đó lãi là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N, ông T1 đã thanh toán 10.000.000 đồng nên giấy nợ 22/5/2024 có ghi số tiền 150.000.000 đồng. Chữ ký trong các giấy nợ 10/6/2021 và giấy nợ ngày 22/5/2024 là của bà N, ông T1.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà N, ông T1 đồng ý thanh toán 1.100.000.000 đồng. Khi nào bán được phần đất mà bà T đang đứng tên giùm ông bà là thửa thửa 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước thì

được bao nhiêu sẽ trả cho bà T. Số tiền nếu còn thiếu thì không được lấy tài sản khác để trừ nợ.

Tại phiên tòa, bà N đề nghị cấn trừ đất cho bà T. Ông T1 đồng ý nhận lại đất và bán được bao nhiêu sẽ trả cho bà T.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, Nguyên đơn, bị đơn có mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay đề nghị khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Bị đơn có nơi cư trú tại ấp C, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh và quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Xem xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp thấy rằng: Giấy mượn tiền ngày 10/6/2021 thể hiện số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 01 tháng. Giấy vay tiền ngày 22/5/2024, vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 23/4/2025. Bị đơn thừa nhận chữ ký trong các giấy nợ trên nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà N cho rằng trong giấy nợ ngày 10/6/2021 ghi 1.700.000.000 đồng thì trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng, tiền lãi là 800.000.000 đồng. Giấy nợ 22/5/2024 có ghi 150.000.000 đồng, trong đó lãi là 60.000.000 đồng. Nay, vợ chồng bà N chỉ đồng ý thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng trong hai giấy vay tiền (tổng số tiền gốc của hai giấy vay là 1.850.000.000 đồng). Tuy nhiên, lời trình bày trên của bị đơn ông T1, bà N không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Hiện nay, khoản vay đã quá hạn, người vay chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm

2015. Do đó, ông T1, bà N phải thanh toán tổng số tiền gốc cho bà T là 1.700.000.000 đồng + 150.000.000 đồng = 1.850.000.000 đồng.

[7] Tại phiên tòa, bà N không muốn nhận lại đất mà muốn khấu trừ đất vào số nợ đã vay. Ông T1 thì đồng ý nhận lại đất, sau đó sẽ bán được bao nhiêu thì trả cho bà T bấy nhiêu, nếu bán được số tiền cao hơn số nợ thì bà T cho lại ông T1 bao nhiêu ông cũng đồng ý. Xét thấy, khi vay tiền các bên đương sự đều thừa nhận là cầm cố tài sản thông qua ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay nên hợp đồng vay có hiệu lực, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, không có hiệu lực. Do bà T không lấy đất, đồng ý ký công chứng sang tên cho gia đình ông T1 nên ý kiến cấn trừ đất vào khoản vay không được chấp nhận.

[8] Về lãi suất: Giấy vay tiền ngày 10/6/2021 không ghi lãi suất, thời hạn vay đến ngày 10/7/2021. Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận ngày 24/4/2025 thì các bên có ghi nhận lãi suất là 0,96%. Do đó, từ ngày 11/7/2021, người vay phải thanh toán tiền lãi cho người cho vay. Bà T chỉ yêu cầu lãi đến ngày 10/4/2025 nên thời gian chịu tính lãi là 45 tháng với số tiền: 1.700.000.000 đồng x 45 tháng x 0.96% =734.400.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T thống nhất thời gian tính lãi như trên nên ghi nhận. Do đó, bị đơn phải thanh toán tổng số tiền cho nguyên đơn là 1.700.000.000 đồng + 734.400.000 đồng + 150.000.000 đồng = 2.584.400.000 đồng.

[9] Các vấn đề khác: Về phần đất của ông T1, bà N thuộc thửa 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước đã sang tên bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04426 ngày 05/6/2020 thì bà T đồng ý ký công chứng sang tên cho ông T1, bà N. Bà T không làm đơn bổ sung trả lại đất. Bị đơn cũng không làm đơn phản tố hủy giấy chứng nhận của bà T vì không muốn đóng tiền đo đạc, thanh lý bản vẽ, đồng thời ông bà muốn khấu trừ nợ cho bà T, chứ không muốn lấy đất. Tòa án đã yêu cầu bị đơn làm đơn phản tố nhưng đến nay bị đơn không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác. Quá trình giải quyết vụ án, bà T đồng ý trả lại đất và ký công chứng sang tên cho bà N, ông T1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 29/4/2025 của TAND huyện Dầu Tiếng đối với thửa số 146, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã M, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất 00572 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/10/2003 cho hộ ông, bà Lê Văn T1 là phù hợp.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 có ý kiến về phần các thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ có giá ngạch theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản của bà Thái Thị T đối với ông Lê Văn T1 và bà Vũ Thị N.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Vũ Thị N phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Thái Thị T số tiền 2.584.400.000 đồng (hai tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng), bao gồm 1.850.000.000 đồng tiền gốc và 734.400.000 đồng đồng tiền lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sở thẩm (ngày 18/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T đối với ông Lê Văn T1 và bà Vũ Thị N về việc yêu cầu thanh toán số tiền lãi 16.320.000 đồng theo đơn khởi kiện.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 29/4/2025 của TAND huyện Dầu Tiếng đối với thửa số 146, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã M, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất 00572 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/10/2003 cho hộ ông, bà Lê Văn T1.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thái Thị T về việc đồng ý chuyển nhượng lại phần đất thửa 432, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp F, xã M, C, Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04426 ngày 05/6/2020 cho bà ông Lê Văn T1 và bà Vũ Thị N (nếu có yêu cầu).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn T1 và bà Vũ Thị N phải chịu 83.688.000 đồng (tám mươi ba triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Thái Thị T 40.007.200 đồng (bốn mươi triệu không trăm lẻ bảy ngàn hai trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007479 ngày 07/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng,

tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18-TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Nguyễn Tuấn Nam**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Lệ Mỹ** **Nguyễn Thị Kim Phi** **Nguyễn Tuấn Nam**