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 1237/2025/DS-PT
Ngày 20/9/2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 682/2025/TLPT–DS ngày 21 tháng 7 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, thế chấp QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất (nay là TAND khu vực 13) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4819/2025/QĐPT-DS ngày 13/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16088/2025/QĐPT-DS ngày 5/9/2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số G Ô khu phố T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A, khu phố T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số G Ô ấp T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số A, khu phố T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3. Văn phòng C. Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, khu phố H, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: *Nguyên đơn* Bà Trần Thị Kim H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn bà Trần Thị Kim H trình bày:* Ngày 03/01/2024, ông Trần Hữu T (Ông T) có vay của vợ chồng bà H số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay ông T có thế chấp cho vợ chồng bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 857984 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông T, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C. Đến ngày 03/01/2025, khi hết thời hạn hợp đồng vợ chồng bà H yêu cầu ông T hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng và số tiền lãi của 05 tháng chưa trả để thanh lý kết thúc hợp đồng trên. Tuy nhiên, ông T không trả tiền gốc và tiền lãi. Qua nhiều lần đòi nợ nhưng ông T chỉ hứa nhưng không trả. Nay, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông T trả cho vợ chồng bà H số tiền gốc là 500.000.000 đồng và số tiền lãi tính theo quy định của pháp luật tính đến ngày xét xử hơn 7 tháng là 58.000.000 đồng. Đề nghị phát mãi tài sản trên của ông T để trả số tiền trên cho vợ chồng bà H.Khi nào ông T trả hết nợ thì vợ chồng bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: yêu cầu phát mãi tài sản trên của ông T để trả số tiền trên cho vợ chồng bà H.

*/Bị đơn ông Trần Hữu T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không lời trình bày: Mặc dù Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng ông T cố tình không đến tòa.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+*Ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Ông T1 là chồng bà H, số tiền mà bà H cho vay là số tiền chung của vợ chồng ông T1, bà H.

+*Văn phòng công chứng Trần Văn T3 trình bày:* Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp đối với giấy CNQSDĐ số BC 857984 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/3/2011 giữa bà H và ông T đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

*/*Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất;Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu: phát mãi tài sản trên của ông T để trả số tiền trên cho vợ chồng bà H.

. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H đối với bị đơn ông Trần Hữu T.

Ông Trần Hữu T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T1 số tiền gốc là 500.000.000 đồng và số tiền lãi là 58.000.000 đồng, tổng cộng là 558.000.000 (Năm trăm năm mươi tám triệu) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

*/Ngày 13/5/2025 *Nguyên đơn* bà Trần Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị xét xử lại vụ án, sửa bản án sơ thẩm như sau: Ông Trần Hữu T có nghĩa vụ trả hết một lần 558.000.000 (Năm trăm năm mươi tám triệu) đồng và nếu không trả đủ tiền thì phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định; Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. *Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn bà H tự nguyện xin rút một phần yêu cầu đối với: Yêu cầu phát mãi tài sản trên của ông T để trả số tiền trên cho vợ chồng bà H. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên căn cứ Điều 244 BLTTDS, đình chỉ một phần yêu cầu này.

[2.2]. *Về yêu cầu khởi kiện của bà H:*

Ngày 03/01/2024, ông T vay của vợ chồng bà H số tiền là 500.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay các bên đương sự có ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 857984 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông Trần Hữu T.

Ông T có vay của vợ chồng bà H số tiền là 500.000.000 đồng, được các bên đảm bảo khoản vay bằng hợp đồng thế chấp tại Văn phòng C đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 857984 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông T phải trả lại số tiền gốc là 500.000.000 đồng là có cơ sở.

+Đối với số tiền lãi suất:

Bà H thừa nhận ông T có trả cho bà H được 2 tháng tiền lãi, đến nay còn thiếu lại hơn 7 tháng tiền lãi chưa trả. Bà H yêu cầu ông T trả số tiền lãi còn thiếu là 58.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận yêu cầu của bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông T phải trả cho vợ chồng bà H số tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi là 58.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. *Về án phí dân sự sơ phúc thẩm*: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+*Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Bà H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T phải chịu án phí có giá ngạch là 558.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 158.000.000 = 6.320.000 đồng) = 26.320.000 đồng.

+*Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do y án sơ thẩm nên bà H, ông T1 phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ : Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm *số* 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.; Điều 317, 319, 327, 463, 468 Bộ luật Dân sự. Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu: Phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của ông T để trả số tiền trên cho vợ chồng bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim H đối với bị đơn ông Trần Hữu T.

+Ông Trần Hữu T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T1 số tiền là 558.000.000 (Năm trăm năm mươi tám triệu) đồng.

Ngay sau khi ông Trần Hữu T trả hết số nợ thì bà Trần Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy CNQSDĐ số BC 857984 cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông Trần Hữu T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Trần Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.830.000 đồng theo biên lai thu số 0002065 ngày 06/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(nay là thi hành án dân sự T5).

Ông Trần Hữu T phải chịu án phí là 26.320.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H, ông T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003859 và số 0003860 ngày 13/05/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Đất (nay là thi hành án dân sự T5).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/9/2025

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- THADS TP. Hồ Chí Minh.
-TAND, VKSND khu vực 13.
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trịnh Hoàng Anh