

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2025/DS-ST

Ngày: 23-5-2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Thẻ chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Quốc Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ánh.

2. Ông Nguyễn Thanh Minh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thống Nhất - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Hoàng Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1055/2024/TLST-DS ngày 26/11/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Thẻ chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2025/QĐST-DS, ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Dương Lý Anh T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1. Chị Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1974 (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Ú: Anh Phạm Thanh P, sinh năm 1979; Phạm Hữu T1, sinh năm 2003; Phạm Thị Bích T2, sinh năm 2004; Phạm Hữu P1, sinh năm 2008; Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Phạm Thanh P, sinh năm 1979;

3. Phạm Hữu T1, sinh năm 2003;

4. Phạm Thị Bích T2, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phạm Hữu P1, sinh năm 2008; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(*Chị T có mặt; Anh P, Hữu T1, B, Hữu P1 vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn chị Dương Lý Anh T trình bày:*

Do quen biết nên chị T có cho gia đình anh P, gồm anh P, chị Ú, Hữu T1, Bích T2 vay số tiền tiền 300.000.000 đồng vào ngày 05/7/2023 dương lịch. Hai bên có làm giấy tay cùng ngày, anh P, chị Ú có thể chấp cho chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 27, tờ bản đồ số 10 do anh P và Hữu P1 đứng tên để làm tin.

Theo hợp đồng thế chấp ngày 05/7/2023 thể hiện thời hạn vay là 54 tháng, mỗi tháng gia đình anh P sẽ trả vốn và lãi là 12.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ khi vay tiền đến nay, gia đình anh P không trả vốn và lãi cho chị T như thỏa thuận.

Đối với hợp đồng thế chấp thì chị T xác định chị T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có quản lý, sử dụng căn nhà của anh P, chị Ú. Hiện căn nhà trên khóa cửa, không ai quản lý, sử dụng.

Nay chị Dương Lý Anh T yêu cầu chị Huỳnh Thị Ú (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Ú gồm: Anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2, Phạm Hữu P1), anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 trả cho chị T số tiền vốn vay còn nợ là 300.000.000 đồng, chị T không yêu cầu tính lãi. Khi hộ anh P trả xong nợ thì chị T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 27, tờ bản đồ số 10 cho hộ anh P.

Chị T cam kết chữ ký Ú, P, T1, T2 trong hợp đồng thế chấp ngày 05/7/2023 là do chị Ú, anh P, Hữu T1, Bích Tuyền ký tên, đồng thời chị T cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa, chị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị Ú, anh P, Hữu T1, Bích T2 liên đới trả số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng. Nay chị Ú đã chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Ú là anh P, Hữu T1, B, Hữu P1 có trách nhiệm thay chị Ú trả khoản nợ trên.

** Bị đơn anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Hữu P1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị:*

Áp dụng khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 463, Điều 466, Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 (khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024):

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh P, Hữu T1, Bích T2 và Hữu P1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị T số tiền 300.000.000 đồng, trong đó anh P, Hữu T1, Bích T2 chịu trách nhiệm trả nợ bằng tài sản của mình và tài sản trong phạm vi di sản của chị Ú để lại, riêng Hữu P1 chỉ chịu trách nhiệm trả nợ trong phạm vi di sản do chị Ú để lại.

- Buộc chị Dương Lý Anh T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP055966 thửa 27, TĐĐ 10 do UBND huyện T cấp ngày 02/7/2024 cho Phạm Hữu P1 và anh Phạm Thanh P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả số tiền nợ vay, nguyên đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp; Các bị đơn có địa chỉ cư trú tại ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Hiện bị đơn Huỳnh Thị Ú đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Ú là anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và Phạm Hữu P1.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

[1.2] Về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo kết quả xác minh của Công an xã L xác định chị Huỳnh Thị Ú đã chết. Theo lời khai ngày 16/5/2025 của anh Huỳnh Văn L là anh ruột của chị Huỳnh Thị Ú thì hàng thừa kế thứ nhất của chị Ú chỉ có anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2, Phạm Hữu P1, cha của chị Ú là ông Huỳnh Văn T3 đã chết, mẹ của chị Ú là bà Võ Thị D đã chết, ngoài ra không còn ai khác. Bên cạnh đó cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh hàng thừa kế thứ nhất của chị Ú còn có ai khác.

Căn cứ Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa những người thừa kế của chị Ú vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của chị Ú.

[1.3] Về chấp hành pháp luật:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng thế chấp ngày 05/7/2023 dương lịch:

Theo đơn khởi kiện, chị T yêu cầu anh Phạm Thanh P, chị Huỳnh Thị Ú, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 có trách nhiệm trả lại cho chị T số tiền còn nợ là 300.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Sau khi trả xong nợ, chị T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho hộ anh P.

Xét Hợp đồng thế chấp ngày 05/7/2023 dương lịch thể hiện hộ anh P đồng ý thế chấp căn nhà số A, lô D, tuyến dân cư ấp D, xã L, huyện T cho chị T với số tiền là 300.000.000 đồng, với phương thức trả dần 01 tháng bằng 12.000.000 đồng, thời gian là 54 tháng tương đương với số tiền 648.000.000 đồng. Theo lời trình bày của chị T thì thỏa thuận số tiền 12.000.000 đồng trả mỗi tháng bao gồm tiền vốn và lãi, thời gian 54 tháng sẽ trả xong vốn và lãi. Tuy nhiên, đến nay gia đình anh P không thực hiện thỏa thuận và chưa đóng cho chị T số tiền nào theo thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy, tuy giữa các bên ký hợp đồng thế chấp nhưng bản chất là bị đơn vay tài sản có thể chấp tài sản. Số tiền vốn mà bị đơn vay là 300.000.000 đồng. Căn cứ theo hợp đồng thì thời hạn vay có thể hiểu là 54 tháng, với số tiền lãi là 348.000.000 đồng, thuộc trường hợp vay có kỳ hạn, có lãi suất. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, chị T chỉ yêu cầu anh P, Hữu T1, Bích T2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của chị Ú trả tiền vốn vay, không yêu cầu tính lãi là có lợi cho bị đơn.

Ngoài ra, lời trình bày của nguyên đơn cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng về việc các bị đơn đã nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Chị T cam kết chữ ký và chữ viết họ tên Huỳnh Thị Ú, Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1 và Phạm Thị Bích T2 trong Hợp đồng thế chấp ngày 05/7/2023 là do chị Ú, anh P, Hữu T1, Bích T2 ký, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của mình.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của chị T đối với số tiền vốn vay là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với việc thế chấp tài sản:

Theo nội dung Hợp đồng thế chấp thể hiện bị đơn đồng ý thế chấp căn nhà số A, lô D, tuyến dân cư ấp D, xã L, huyện T cho chị T. Tuy nhiên, chị T xác định chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 10 do anh Phạm Thanh P và Phạm Hữu T1 đứng tên, không quản lý, sử dụng căn nhà và đất.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 05/3/2025 xác định căn nhà mà chị Ú, anh P, Hữu T1, B thế chấp hiện đang khóa cửa, không có ai quản lý, sử dụng là phù hợp với lời trình bày của chị T cũng như lời trình bày của người giáp ranh hộ anh P.

Đối với việc chị T nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 27, tờ bản đồ số 10 do anh Phạm Thanh P và Phạm Hữu T1 đứng tên là chưa đúng quy định của Luật Đất đai nên vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc hộ anh P gồm anh Phạm Thanh P, chị Huỳnh Thị Ú, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 10 cho chị T là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự buộc chị T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 10 cho anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1 là phù hợp.

[2.3] Đối với anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và Phạm Hữu P1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 91, Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình, từ bỏ quyền chứng minh và không phản đối những tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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.

Anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Huỳnh Thị Ú (gồm anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu

T1, Phạm Thị Bích T2 và Phạm Hữu T1) phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Dương Lý Anh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011572 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị T được nhận lại số tiền chênh lệch là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 91, Điều 96, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 615 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Lý Anh T.

Buộc anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và Phạm Hữu P1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trong đó anh P, Hữu T1, Bích T2 chịu trách nhiệm trả nợ bằng tài sản của mình và tài sản trong phạm vi di sản của chị Huỳnh Thị Ú để lại, riêng Hữu P1 chỉ chịu trách nhiệm trả nợ trong phạm vi di sản do chị Huỳnh Thị Ú để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

2. Buộc chị Dương Lý Anh T trả lại cho anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu P1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP055966 thửa 27, TBĐ 10 do UBND huyện T cấp ngày 02/7/2024.

3. Về án phí:

Anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Huỳnh Thị Ú (gồm anh Phạm Thanh P, Phạm Hữu T1, Phạm Thị Bích T2 và Phạm Hữu T1) phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Dương Lý Anh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011572 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị T được nhận lại số tiền chênh lệch là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh ĐT;
- VKSND huyện Tháp Mười;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, (Th).

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

Hồ Quốc Thái