

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 - TP. HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1242/2026/DS-ST

Ngày: 22/6/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giàu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng
2. Bà Mạnh Kim Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1308/2025/TLST- DS ngày 11 tháng 12 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1584/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2166/2026/QĐST-DS ngày 22/5/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 76/5 N, khu phố A, phường T, Tp .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T1 và ông Lê P – Giấy ủy quyền 030075 ngày 09/10/2025 của Văn phòng C. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh T2, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: A P, phường C, Tp .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Hồng P1, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: A P, phường C, Tp .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bà T tại phiên tòa có nội dung như sau:

Bà Nguyễn Thị Ánh T2 có vay của bà T số tiền 800.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 13/01/2023. Bà T đã chuyển khoản 400.000.000 đồng và 352.000.000 đồng từ tài khoản MB 13948101 Võ Thị Thu T sang tài khoản S 060147418828 Nguyễn Thị Ánh T2 và 48.000.000 đồng đóng lãi từ 13/01/2023 đến 13/03/2023 hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng.

Bà T2 vay thêm bà T số tiền 200.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 13/03/2023, tổng cộng số tiền đã mượn là 1.000.000.000 đồng. Bà T chuyển khoản 170.000.000 đồng từ tài khoản MB 13948101 Võ Thị Thu T sang tài khoản S 060147418828 Nguyễn Thị Ánh T2 và 30.000.000 đồng đóng tiền lãi từ 13/03/2023 đến 13/04/2023, hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng.

Bà T2 vay thêm bà T số tiền 500.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 19/12/2023, tổng cộng đã mượn là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay là 15 tháng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Bà T chuyển khoản 385.000.000 đồng từ tài khoản MB 13948101 Võ Thị Thu T sang tài khoản S 060147418828 Nguyễn Thị Ánh T2, tiền mặt 100.000.000 đồng và 15.000.000 đồng đóng lãi từ 19/12/2023 đến 19/01/2024. Bà T2 thế chấp tài sản là bất động sản tại địa chỉ: A D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); thuộc thửa đất số: 401; tờ bản đồ số: 14 và bà T2 giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 752289, số vào sổ cấp GCN: CH00407 do Ủy Ban Nhân Dân Quận H cấp ngày 13/10/2010 cho T giữ để đảm bảo lại khoản vay. Mục đích bà T2 vay tiền để đáo hạn ngân hàng. Thời hạn vay là 15 tháng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng.

Ngày 05/02/2024, bà T2 vay thêm bà T số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã mượn là 1.700.000.000 đồng. Bà T đưa tiền mặt cho bà T2 nhận 200.000.000 đồng. Ngày 21/10/2025, Bà T và bà T2 có buổi làm việc tại UBND phường C - Tp . để hòa giải tranh chấp việc bà Nguyễn Thị Ánh T2 có vay bà T số tiền 1.700.000.000 đồng nhưng không thống nhất được hình thức thanh toán.

Trong thời gian từ ngày 13/01/2023 tính đến 22/06/2026, bà T2 có đóng lãi cho bà T theo lãi suất thỏa thuận giữa hai bên là 3%/tháng, tổng số tiền lãi mà bà T đã nhận là 885.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm (tương ứng 1.6%/tháng) mà bà T2 phải thanh toán từ 13/01/2023-22/6/2026 là 972.200.000 đồng nên bà T2 còn nợ số tiền lãi là 94.200.000 đồng.

Nay bà T yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh T2 trả số tiền 1.794.200.000 và tiền lãi phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc theo quy định của pháp luật. Sau khi bà T2 thanh toán đầy đủ, bà T sẽ giao 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: BC 752289, số vào sổ cấp GCN: CH 00407 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 13/10/2010 cho bà Nguyễn Thị Ánh T2 và trẻ Nguyễn Hồng P1.

- Nếu bà Nguyễn Thị Ánh T2 không trả số tiền 1.794.200.000 đồng thì yêu cầu Tòa buộc bà T2 giao nhà cho T theo đúng thỏa thuận thế chấp hai bên đã ký kết để đảm bảo lại khoản vay cho bà T và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp: kê biên phát mãi bất động sản tại địa chỉ: A D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường C - Thành phố Hồ Chí Minh); thuộc thửa đất số: 401; tờ bản đồ số: 14 để thu hồi nợ.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Các đương sự không đến Tòa nên Tòa án không thu thập được lời khai và hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân Khu vực 10 – Tp . phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tp . thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Nội dung vụ án: việc khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền vay đồng bao gồm tiền gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi 94.200.000 đồng là có cơ sở theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu giao tài sản thế chấp cho bà T để thi hành án là chưa có cơ sở theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bị đơn cư trú tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị Quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án

nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực. Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 -Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà T2 và ông P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Theo các giấy mượn tiền ngày 13/01/2023, giấy mượn tiền ngày 13/03/2023, giấy vay tiền ngày 19/12/2023 thì bà T2 vay bà T số tiền là 1.500.000.000 đồng, lãi suất là 3%/tháng, thời hạn vay là 15 tháng. Ngày 05/2/2024 bà T đưa thêm cho bà T2 số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn 01 tháng lãi suất 3%/tháng. Bà T đã giao đủ tiền cho bà T2 bằng chuyển khoản, tiền mặt và bà T2 đã thừa nhận có nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng theo biên bản hòa giải ngày 21/10/2025 tại Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là giao dịch dân sự có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015. Nay đã quá thời hạn mà bà T2 không trả nợ nên việc bà T khởi kiện yêu cầu bà T2 hoàn trả số tiền 1.700.000.000 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Số tiền vay 1.700.000.000 đồng bắt nguồn từ việc bà T2 vay số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 13/01/2023, ngày 13/3/2023 bà T2 vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng, ngày 19/12/2023 bà T2 vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng và ngày 05/2/2024 bà T2 vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng. Các lần vay tiền đương sự đều thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng là vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật. Nay bà T đề nghị mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 là 20%/năm (tương ứng 1.6%/tháng) là phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà T2 đã thanh toán tiền lãi cho bà T theo từng lần vay tiền với số tiền từ 13/01/2023 đến ngày 22/6/2026 là 885.000.000 đồng. Tính từ ngày 13/01/2023 đến ngày 22/6/2026, tính mức lãi suất 1.6%/tháng của các lần vay tiền thì số tiền lãi là 979.200.000 đồng nên bà T2 còn nợ số tiền lãi là 94.200.000 đồng.

[5] Xét việc bà T nhận thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để đảm bảo việc thanh toán tiền vay. Căn cứ vào khoản 1 Điều 317, Điều 323 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2014 thì các bên không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, căn cứ vào Điều 116 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố giao dịch dân sự này là vô hiệu. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Hiện nguyên đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 752289, sổ vào sổ cấp GCN:CH00407 do Ủy Ban Nhân Dân Quận H cấp ngày 13/10/2010 cho bà Nguyễn Thị Ánh T2 và trẻ Nguyễn Hồng P1 nên buộc nguyên đơn hoàn trả cho bà T2 và trẻ P1 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 119, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu T

1.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T2 có nghĩa vụ trả cho Bà Võ Thị Thu T số tiền 1.794.200.000 (Một tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu hai trăm nghìn) đồng bao gồm tiền gốc là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi 94.200.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Bà Võ Thị Thu T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T2 bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 752289, số vào sổ cấp GCN: CH00407 do Ủy Ban Nhân Dân Quận H cấp ngày 13/10/2010 cho bà Nguyễn Thị Ánh T2 và trẻ Nguyễn Hồng P1 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T2 phải chịu án phí số tiền là 65.826.000 (Sáu mươi lăm triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn) đồng nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bà Võ Thị Thu T không phải chịu án phí Tòa án. Bà Võ Thị Thu T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.860.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm sáu nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0036727 ngày 10/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án, 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM.
- VKSNDKV10-TP ..
- Phòng TP .V10-TP.HCM.
- Các đương sự.

- Lưu: VT, hs.

Lê Văn Giàu

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

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM.
- VKSNDKV10-TP ..
- Phòng TP .V10-TP.HCM.
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hs.

Lê Văn G

cụ thể: số tiền vay 800.000.000 đồng bà T2 đóng lãi 48.000.000 đồng vượt quá quy định 22.400.000 đồng, số tiền vay 1.200.000.000 đồng bà T2 đóng lãi 315.000.000 đồng vượt quá quy định số tiền 147.000.000 đồng, số tiền vay 1.500.000.000 đồng bà tuyệt đóng lãi 45.000.000 đồng vượt quá quy định 21.000.000 đồng, số tiền vay 1.700.000.000 đồng bà T2 đóng lãi 477.000.000 đồng còn nợ tiền lãi là 284.600.000 đồng.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN HỘI THẨM NHÂN DÂN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM.
- VKSNDKV10-TP . HCM.
- Phòng TP . HCMV10-TP.HCM.
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hs.

Lê Văn Giàu