

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

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

Bản án số: 130/2025/DS-ST
Ngày: 23-9-2025
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 Thị Thắm;

2. Ông Lục Kim Thanh

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

Ngày 23/9/2025, 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: 110/2025/TLST- DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1994; địa chỉ liên hệ: Số B đường H, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/6/2025).

2. Bị đơn: Ông Dương Minh P1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông P, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà H trình bày:**

Ngày 27/09/2024, ông P1 vay ông P số tiền là 100.000.000 đồng, hợp đồng không ghi lãi suất, thời hạn vay là 02 tháng. Để đảm bảo số tiền vay, ông P1 có ký vào hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản là thửa đất 253 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lần thứ 2, ông P1 có vay thêm 80.000.000 đồng vào ngày 24/10/2024, hợp đồng không ghi lãi suất, thời hạn vay là 02 tháng. Để đảm bảo số tiền vay, ông P1 có ký vào hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản là thửa đất 414 tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi ký giấy thế chấp, ông P1 đã nhận tiền và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P. Khi nào ông P1 thanh toán, ông P sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, đã quá thời hạn trả nợ nên ông P làm đơn yêu cầu ông P1 có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 180.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 27/09/2024 đến ngày nộp đơn khởi kiện (tạm tính là 09 tháng, lãi suất là 1,6 %/tháng) với số tiền tạm tính 14.400.000 đồng và lãi suất vay lần 2 từ tháng 10/2024 cho đến ngày nộp đơn khởi kiện (tạm tính là 08 tháng, lãi suất là 1,6 %/tháng) với số tiền tạm tính 10.240.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm. Như vậy tổng số tiền ông P1 phải trả là 204.640.000 đồng. Tại đơn vắng mặt ngày 22/9/2025, ông P chỉ yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2024; ngày 24/10/2024; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1.

*** Ý kiến của bị đơn:**

Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bị đơn biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

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 có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng để bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án. Việc bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là cố tình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2025, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán 204.640.000 đồng. Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn ông P1 có hộ khẩu thường tại xã L, 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.

[4] Xem xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 9 năm 2024, ông P cho ông P1 vay 100.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa 253, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10489 ngày 02/02/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Dương Minh P1. Thời hạn vay là 02 tháng. Hợp đồng không thể hiện lãi suất.

[4.2] Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 10 năm 2024, ông P cho ông P1 vay 80.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa 414, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01028 ngày 11/4/2012 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Minh P1. Thời hạn vay là 02 tháng. Hợp đồng không thể hiện lãi suất.

[4.3] Các chứng cứ nguyên đơn ông P cung cấp bản chính, có chữ ký xác nhận vay nợ của bị đơn ông P1. Đồng thời ông P cũng đang giữ bản gốc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1. Hiện nay, các lần mượn tiền đã quá hạn, ông P1 chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Quá trình thực hiện tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông P1 được Tòa án triệu tập, tổng đạt trực tiếp nhưng cố tình vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, buổi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử để có ý kiến về số nợ của nguyên đơn yêu cầu. Điều này thể hiện ông P1 cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu khởi kiện thanh toán tiền gốc 180.000.000 đồng của ông P được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về lãi suất:

[6.1] Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 9 năm 2024 không ghi lãi suất, thời hạn trả nợ là 02 tháng (ngày 27/11/2024). Như vậy, theo khoản 4 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 thì từ ngày 28/11/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn phải chịu lãi chậm trả trên số tiền 100.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm. Thời gian tính lãi là 09 tháng 25 ngày với số tiền lãi là 8.190.000 đồng.

[6.2] Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 10 năm 2024 không ghi lãi suất, thời hạn trả nợ là 02 tháng (ngày 29/12/2024). Cũng theo khoản 4 Điều 466 Bộ luật dân sự thì từ ngày 30/12/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn phải chịu lãi chậm trả trên số tiền 80.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm. Thời gian tính lãi là 09 tháng 23 ngày với số tiền lãi là 5.845.000 đồng.

[6.3] Tổng số tiền lãi là 8.190.000 đồng + 5.845.000 đồng = 14.035.000 đồng. Yêu cầu lãi của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[7] Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2024 và ngày 29 tháng 10 năm 2024 thể hiện nội dung cho vay tiền nên bản chất của “Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là giấy mượn tiền. Nguyên đơn ông P không yêu cầu hủy hợp đồng mà chỉ yêu cầu bị đơn ông P1 trả lại tiền là phù hợp.

[8] Các vấn đề khác: Ông P đồng ý hoàn trả cho ông P1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10489 ngày 02/02/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Dương Minh P1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01028 ngày 11/4/2012 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Minh P1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Vụ án không có thu thập chứng cứ theo Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí: Ông Phú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 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 ông Hồ Văn P đối với ông Dương Minh P1.

Buộc Dương Minh P1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Hồ Văn P số tiền 194.035.000 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu không trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 ông Hồ Văn P về việc yêu cầu ông Dương Minh P1 thanh toán 10.605.000 đồng tiền lãi.

3. Ông Hồ Văn P có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Minh P1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10489 ngày 02/02/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông P1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01028 ngày 11/4/2012 do UBND huyện D cấp cho ông P1.

4. Về án phí:

4.1. Ông Dương Minh P1 phải chịu 9.701.750 đồng (chín triệu bảy trăm lẻ một ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

4.2. Hoàn trả cho ông Hồ Văn P số tiền 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004233 ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Quyền thi hành 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

