

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: 852/2026/DS-PT

Ngày 29 - 4 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 276/2026/TLPT-DS ngày 22/01/2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1105/2026/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hán Văn S, sinh năm 1974; CCCD: 027074012009; địa chỉ thường trú: Số D, đường X, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Phi H, sinh năm 1964; Căn cước số: 074064008159; địa chỉ thường trú: Số A, đường P, Khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Phi H: Ông Trịnh Văn S1,

sinh năm 1983; CCCD: 038083020118; địa chỉ thường trú: Số E, Lê Văn K, Khu phố E, phường H, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số D Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Doãn H1 thuộc Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 4 Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Số A, đường P, Khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978; CCCD: 027178004755; địa chỉ thường trú: Số D, đường X, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hán Văn S trình bày:

Ông Hán Văn S và vợ chồng ông Trần Phi H, bà Huỳnh Thị Mỹ N có mối quan hệ quen biết. Ngày 09/11/2020, ông H, bà N ký “Giấy mượn tiền” để vay của ông S số tiền 5.000.000.000 đồng; giấy mượn tiền không ghi lãi suất nhưng lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng; thời hạn vay từ ngày 09/11/2020 đến ngày 09/5/2021.

Mặc dù ông H, bà N thỏa thuận trả lãi 4%/tháng nhưng thực tế ông H và bà N trả lãi không đúng 4%/tháng, không trả đủ số tiền gốc đã vay như thời hạn thỏa thuận.

Số tiền mà ông H, bà N chuyển trả nợ vào tài khoản của ông S như ông H trình bày và cung cấp sao kê đều không có giá trị pháp lý; vì ông S kiểm tra và thống kê từ tài khoản ngân hàng thì số tiền mà ông H, bà N đã chuyển vào tài khoản của ông S là 8.550.000.000 đồng nhưng trong số tiền 8.550.000.000 đồng chỉ có khoảng 1.000.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền vay 5.000.000.000 đồng đã vay vào ngày 09/11/2020. Số tiền còn lại khoảng 7.550.000.000 đồng, ông H, bà N chuyển vào tài khoản của ông S là để trả nợ cho ông S đối với số tiền đã vay nhiều lần bằng tiền mặt nhưng không lập hợp đồng vay, vì khi vay bằng tiền mặt thì ông H nói vay để lo làm giấy tờ và sẽ trả ngay nên ông S không có lãi suất.

Ông S khẳng định số tiền 8.550.000.000 đồng mà ông H, bà N chuyển trả cho ông S không phải là trả lãi cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng đã vay ngày 09/11/2020. Số tiền vay ngày 09/11/2020, ông H và bà N trả lãi, gốc không đủ nên ký nhiều giấy hẹn nợ với ông S như sau:

- Giấy nợ ngày 30/8/2023, ông H và bà N thừa nhận còn nợ số tiền lãi là 550.000.000 đồng và hẹn đến ngày 10/10/2023 sẽ trả.

- Giấy nợ ngày 08/4/2024, ông H và bà N thừa nhận còn nợ số tiền lãi là 1.000.000.000 đồng và hẹn tháng 6/2024 sẽ trả; thừa nhận lãi suất vay là 4%/tháng.

- Ngày 15/01/2025, ông H và bà N thừa nhận nợ số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng. Tổng cộng ông H, bà N còn nợ số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng.

Tính đến ngày 15/01/2025, ông H và bà N đã thừa nhận còn nợ của ông S tiền gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 2.170.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả đủ tiền nợ cho ông S.

Khi vay số tiền 5.000.000.000 đồng, ông H và bà N có giao cho ông S 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 95/GCN/2007 ngày 18/5/2007. Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 95/GCN/2007 ngày 18/5/2007, ông S vẫn đang cất giữ. Ngoài ra, để tạo lòng tin, ông H và bà N còn cung cấp bản chính Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa ông Trần Phi H, bà Trần Huỳnh Mỹ N1, bà Trần Thị Thùy G (bên bán) và ông Dương Tiến H2, ông Hoàng Kháng H3, bà Bùi Thị T1 (bên mua) về việc chuyển nhượng 95% cổ phần tại Công ty cổ phần X (Công ty).

Nay, ông S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N trả số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và tiền lãi suất 2.170.000.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng) theo giấy nợ ngày 15/01/2025.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Văn S1 và bị đơn ông Trần Phi H cùng thống nhất trình bày:

Ông H thừa nhận có vay của ông S số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 09/11/2020. Việc vay tiền có lập giấy mượn tiền, ông H và bà N có ký tên xác nhận việc vay tiền. Theo giấy vay tiền có thoả thuận thời hạn vay là từ ngày 09/11/2020 đến ngày 09/5/2021, giấy vay tiền các bên không thoả thuận lãi suất nhưng hàng tháng ông H trả lãi cho ông S với mức lãi suất 4%/tháng. Để làm tin và đảm bảo cho khoản vay nêu trên ông H, bà N đã giao cho ông S 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 95/GCN/2007 ngày 18/5/2007. Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hồ sơ gốc số 95/GCN/2007 ngày 18/5/2007 ông S vẫn đang giữ. Quá trình vay tiền, do không trả lãi đúng thoả thuận nên ông H và bà N có ký các giấy hẹn trả nợ

theo yêu cầu của ông S như sau:

- Ngày 30/8/2023, ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N viết giấy nhận nợ ông S số tiền lãi 550.000.000 đồng và hẹn đến ngày 10/10/2023 sẽ trả.

- Ngày 08/4/2024, ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N viết giấy nhận nợ ông S số tiền lãi 1.000.000.000 đồng và hẹn tháng 6/2024 sẽ trả.

- Ngày 15/01/2025, ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N viết giấy nhận nợ ông S số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng. Tổng cộng theo giấy nợ ngày 15/01/2025 ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N thừa nhận nợ ông S số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng.

Theo giấy nhận nợ thì có tiền nợ lãi và tiền nợ gốc chưa trả là 5.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình vay, ông H, bà N đã chuyển khoản trả cho ông S2 tổng số tiền lãi là 8.550.000.000 đồng, có sao kê cụ thể và ông S đã thừa nhận. Theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự, tính từ thời điểm vay số tiền 5.000.000.000 đồng ngày 09/11/2020 đến ngày 17/9/2025 (ngày đưa vụ án ra xét xử) thì số tiền lãi suất mà ông H, bà N phải trả là 5.000.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 58 tháng 08 ngày = 4.836.133.333 đồng. Tổng cộng gốc và lãi ông H, bà N phải trả là 9.836.133.333 đồng. Tuy nhiên, ông H, bà N đã trả cho ông S số tiền lãi 8.550.000.000 đồng là vượt đã vượt quá quy định của pháp luật (vượt quá 20%/năm = 1,66%/tháng); do đó, ông H, bà N yêu cầu Tòa án tính lại lãi suất của hợp đồng vay theo đúng quy định của pháp luật; theo đó thì ông H, bà N chỉ phải trả cho ông S số tiền 1.286.133.333 đồng (9.836.133.333 đồng - 8.550.000.000 đồng = 1.286.133.333 đồng).

Đối với số vay 2.000.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 07/7/2020 thì ông H, bà N đã trả xong vào tháng 12/2020; do đó, khi khởi kiện ông S không nêu ra số tiền nợ 2.000.000.000 đồng. Số tiền lãi đã trả 8.550.000.000 đồng theo sao kê tại Ngân hàng thì thời gian trả sau ngày 09/11/2020 là trả lãi cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng.

Ông H có đơn phản tố yêu cầu ông S phải trả lại cho ông H, bà N 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hồ sơ gốc số 95/GCN/2007 ngày 18/5/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ N trình bày: Bà N thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trần Phi H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Hán Văn S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hán Văn S đối với bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với số tiền lãi 2.170.000.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hán Văn S đối với bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Buộc ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N có trách nhiệm trả cho ông Hán Văn S số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Phi H đối với nguyên đơn ông Hán Văn S về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”.

- Buộc ông Hán Văn S có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 95/GCN/2007 do UBND thị xã T cấp ngày 18/5/2007 cho ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí, tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự;

Ngày 07/10/2025, bị đơn ông Trần Phi H, bà Huỳnh Thị Mỹ N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả lại hợp đồng mua bán cổ phần vì tờ hợp đồng này không còn giá trị; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Chứng cứ do bị đơn đưa ra số tiền đã trả cho nguyên đơn là 8.550.000.0000 đồng là trả tiền lãi 4%/tháng của số tiền vay 5.000.000.000 đồng là phù hợp; cũng vì trả tiền lãi không đủ nên bị đơn liên tiếp ký các giấy hẹn gia hạn thời hạn trả lãi ngày 30/8/2023, 08/4/2024 và 15/01/2025. Tại đơn khởi kiện thì nguyên đơn không đưa ra số tiền vay 2.000.000.000 đồng chứng tỏ bị đơn đã trả xong khoản vay này cho nguyên đơn; nguyên đơn còn giữ bản chính giấy tờ quyền sở hữu nhà của bị đơn do bị đơn chưa trả đủ số tiền lãi 4%/tháng của số tiền vay 5.000.000.000 đồng cho nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tính lại lãi suất vay theo quy định của pháp luật (20%/năm) và khấu trừ tiền lãi đã trả dư ra vào nợ gốc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất theo hướng khấu trừ số tiền đã trả vào nợ gốc và lãi, nội dung còn lại của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt bà N theo đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hai bên thống nhất các tình tiết, sự kiện như sau:

Ông S và ông H, bà N thống nhất là vào ngày 09/11/2020 ông H, N ký giấy vay của ông S số tiền 5.000.000.000 đồng; hai bên không thỏa thuận lãi suất nhưng thống nhất thực tế vay lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay, vợ chồng ông H và bà N giao cho ông S giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 95/GCN/2007 do UBND thị xã T (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 18/5/2007 cho ông Trần Phi H, bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Tổng số tiền lãi ông H, bà N chuyển trả cho ông S (chuyển khoản, nội dung chuyển khoản ghi "*Tran Phi Hoang chuyen khoan tra lai, Tran Phi H4 chuyen khoan tra no*") theo sao kê của Ngân hàng TMCP Q từ ngày 10/12/2020 đến ngày 15/11/2024 với số tiền là 8.550.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H và bà N còn ký các giấy nợ tiền ông S vào ngày 30/8/2023, ghi số tiền lãi 550.000.000 đồng và hạn đến ngày 10/10/2023; Giấy nợ ngày 08/4/2024, ghi số tiền lãi 1.000.000.000 đồng và hạn tháng 6/2024; Giấy nợ ngày 15/01/2025, ghi số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng.

[2.2] Hai bên không thống nhất:

Ông S xác định đến ngày 15/01/2025, ông H bà N còn nợ số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất 2.170.000.000 đồng; số tiền 8.550.000.000 đồng ông H, bà N chuyển trả đã bao gồm số tiền ông H, bà N vay 2.000.000.000 đồng theo giấy vay ngày 07/7/2020; trả cho khoản vay (không làm giấy tờ) số tiền 3.200.000.000 đồng, số tiền vay này ông S chuyển khoản cho ông H vào ngày 10/11/2020 và 11/10/2020.

Ông H, bà N khai sau khi ký giấy vay 5.000.000.000 đồng ngày 09/11/2020 thì ông S chuyển khoản số tiền vay cho ông H; không có khoản vay riêng 3.200.000.000 đồng. Số tiền 8.550.000.000 đồng ông H chuyển trả là trả tiền lãi cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng. Số tiền vay 2.000.000.000 đồng vào ngày 07/07/2020 là khoản vay riêng, ông H đã trả xong nên trong đơn khởi kiện ông S không nêu ra.

[2.3] Xét ý kiến hai bên và chứng cứ do hai bên giao nộp, thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn không yêu cầu, không đưa ra chứng cứ về số tiền vay 2.000.000.000 đồng; tại phiên tòa nguyên đơn mới trình bày số tiền ông H, bà N trả 8.550.000.000 đồng là trả cho số tiền vay ngày 07/7/2020 (vay 2.000.000.000 đồng) và một lần mượn tiền 3.200.000.000 đồng không làm giấy tờ. Ông H, bà N không thừa nhận lời khai của ông S.. Giấy vay tiền ngày 07/7/2020 (vay 2.000.000.000 đồng) là chứng cứ mới chưa được nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện, chưa được công khai và hòa giải, nguyên đơn không đưa ra được lý do chính đáng tại phiên tòa; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét chứng cứ là giấy vay số tiền 2.000.000.000 đồng do ông S đưa ra tại phiên tòa và nhận định trong số tiền ông H trả có trả cho số tiền vay 2.000.000.000 đồng là không đúng quy định tại các khoản 4 Điều 96, Điều 210 và khoản 3 Điều 248 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong trường hợp này, ông S chỉ có quyền khởi kiện tại một vụ án khác nếu số tiền vay 2.000.000.000 đồng ông H, bà N chưa trả.

Tại phiên tòa, sau khi bị đơn yêu cầu tính lại lãi suất theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn mới nêu ra số tiền vay không giấy tờ 3.2000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản cho bị đơn; tuy nhiên, suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu và đưa ra chứng cứ duy nhất bị đơn vay số tiền 5.000.000.000 đồng; nguyên đơn giao tiền vay cho bị đơn bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Do đó, có căn cứ xác định trong số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo giấy ký ngày 09/11/2020 của bị đơn thì nguyên đơn có giao cho bị đơn bằng tiền mặt và chuyển khoản vào ngày 10/11/2020 và 11/10/2020.

Do đó, ông H, bà N vay ông S 5.000.000.000 đồng vào ngày ngày 09/11/2020, lãi suất 4%/tháng (tức là 36%/năm - mỗi tháng trả lãi 200.000.000 đồng); từ ngày 10/12/2020 đến ngày 15/11/2024. Ông H, bà N chuyển khoản trả lãi cho ông S2 số tiền 8.550.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì lãi suất vay hai bên thỏa thuận tối đa là 20%/năm. Vậy, Tòa án khấu trừ số tiền lãi được nhận theo pháp luật vào số tiền lãi đã nhận, số tiền còn thừa được khấu trừ vào số tiền gốc, do đó:

$5.000.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 65 \text{ tháng} \times 20 \text{ ngày}$ (từ ngày 09/11/2020 đến ngày 29/4/2026) = 5.472.222.220 đồng;

Số tiền lãi ông S đã nhận 8.550.000.000 đồng được trừ vào số tiền lãi ông S được nhận theo pháp luật là 5.472.222.220 đồng; số tiền dư ra là 3.077.777.780 đồng được khấu trừ vào tiền gốc; do đó, 5.000.000.000 đồng - 3.077.777.780 đồng = 1.922.222.220 đồng, là số tiền ông H bà N có nghĩa vụ trả cho ông S.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H, bà N phải trả cho ông S số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng là chưa đúng pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, bà N về việc ông S phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 95/GCN/2007 do UBND thị xã T cấp ngày 18/5/2007 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự; nghĩa vụ giữa hai bên được thực hiện cùng một thời điểm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tính lại lãi suất vay theo pháp luật và sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

- 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hán Văn S đối với bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với số tiền lãi 2.170.000.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với nguyên đơn ông Hán Văn S về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hán Văn S đối với bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N có trách nhiệm trả cho ông Hán Văn S số tiền còn nợ là 1.922.222.220 đồng (một tỷ, chín trăm hai mươi triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm hai mươi đồng).

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hán Văn S đối với bị đơn ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc buộc ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N có trách nhiệm trả cho ông Hán Văn S số tiền còn nợ là 3.077.777.780 đồng (ba tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm tám mươi đồng).

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Phi H đối với nguyên đơn ông Hán Văn S về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”.

Buộc ông Hán Văn S có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 95/GCN/2007 do UBND thị xã T cấp ngày 18/5/2007 cho ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Nghĩa vụ trả tiền, trả giấy tờ quyền sở hữu nhà nêu trên của hai bên đương sự được thực hiện cùng một thời điểm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Hán Văn S phải chịu số tiền 93.855.556 đồng (chín mươi ba triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng) được trừ vào số tiền 57.585.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0009326 ngày 25/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Ông Hán Văn S còn phải nộp số tiền 36.270.556 đồng (ba mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng).

4.2. Ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N phải chịu số tiền 69.666.667 đồng (sáu mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0002310 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Phi

H và bà Huỳnh Thị Mỹ N còn phải tiếp tục nộp số tiền 69.366.667 đồng (sáu mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông H và bà N không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Phi H và bà Huỳnh Thị Mỹ N tổng số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032965 ngày 30 tháng 10 năm 2025 và số 0047202 ngày 08 tháng 12 năm 2025 (do ông Trịnh Văn S1 nộp thay) của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Minh Đa