

**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: 1048/2024/DS-PT
Ngày: 18/12/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

**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: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
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 Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 909/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6176/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 8 khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Nguyễn Trần H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 1, khu phố A, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: D Đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức H2, sinh năm 1984 - Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Ngọc Đ, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: D.12A, số B C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 5 C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần T.

Trụ sở: 20 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thái Phương V, sinh năm 1990 (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị Ngọc Đ - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H trình bày:

Ngày 09/02/2021, ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H (bên B) có làm văn bản thỏa thuận về việc mua bán căn hộ số D12A.12A, tầng 12A Khu C và Văn phòng Cộng Hòa G, tọa lạc tại số B C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Đặng Thị Ngọc Đ (bên A). Nội dung thỏa thuận cụ thể như sau: Loại căn hộ 02 phòng ngủ, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 77.23m², diện tích sử dụng căn hộ ước tính là 71.65m², mục đích sử dụng là để ở, giá chuyển nhượng 1.655.000.000 đồng. Tại văn bản thỏa thuận, các bên đều thừa nhận rằng bên B đã giao trước cho bên A số tiền 1.615.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại, bên B giao ngay cho bên A sau khi cả hai bên ký vào văn bản thỏa thuận. Các bên thỏa thuận về việc để cho bên A chuộc lại tài sản là căn hộ nêu trên trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký văn bản thỏa thuận với giá chuộc lại là 2.003.000.000 đồng và chia thành các đợt như sau: Đợt 1: Tháng 8/2021, bên A thanh toán cho bên B số tiền 300.000.000 đồng; đợt 2: Tháng 2/2022, bên A thanh toán cho bên B số tiền 300.000.000 đồng; đợt 3: Tháng 8/2022, bên A thanh toán cho bên B số tiền 300.000.000 đồng; đợt 4: Tháng 12/2022, bên A thanh toán cho bên B số tiền còn lại là 1.103.000.000 đồng. Nếu hết thời hạn 20 tháng mà bên A không chuộc lại tài sản thì bên B sẽ thực hiện thủ tục nộp trước bạ, đăng ký quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp bên A không tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận vì bất

kỳ lý do gì thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Sau khi ký văn bản thỏa thuận, bên B đã giao cho bên A số tiền 40.000.000 đồng, việc giao nhận tiền được lập thành biên bản giao nhận, có ký xác nhận của các bên và được lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H. Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng căn hộ với số tiền 1.655.000.000 đồng và bà Đ đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền trên. Tuy nhiên, bà Đ không thanh toán tiền theo các đợt cam kết cũng không bàn giao căn hộ cho ông B và ông H. Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận văn bản thỏa thuận về việc bán căn hộ số D12A.12A, tầng 12A thuộc Khu C và Văn phòng Công Hòa G ký ngày 09/02/2021 giữa ông Nguyễn Trần H, ông Đặng Thanh B với bà Đặng Thị Ngọc Đ có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Đặng Thị Ngọc Đ bàn giao cho ông Đặng Thanh B, ông Nguyễn Trần H căn hộ số D12A.12A thuộc Khu C và Văn phòng Công Hòa G.

Ngày 08/7/2024, nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.655.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải, nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện bị đơn phải trả số tiền 1.455.000.000 đồng trong thời gian 10 tháng, chia làm 4 đợt (đợt 1 ngày 30/10/2024 trả 500.000.000 đồng, đợt 2 ngày 30/01/2025 trả 400.000.000 đồng, đợt 3 ngày 28/02/2025 trả 400.000.000 đồng, đợt 4 ngày 31/5/2025 trả 155.000.000 đồng). Khi bị đơn trả đủ tiền vào đợt 2 thì nguyên đơn sẽ trả lại bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ và biên bản bàn giao căn hộ (được ký giữa bà Đ và Công ty T) cho bị đơn tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Tuy nhiên, bị đơn có văn bản thay đổi ý kiến nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại số tiền 1.655.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ trình bày: Bà Đ là nhân viên kinh doanh sữa kênh giáo dục H3, phụ trách mảng cung cấp sữa cho hệ thống các trường học trong hệ thống khách hàng của Công ty TNHH T1 trong khoảng thời gian từ tháng 4/2013 đến tháng 3/2020. Bà là nhân viên trực thuộc Phòng kinh doanh do ông Nguyễn Trần H - Giám đốc Kinh doanh Kênh Giáo dục Thành phố H3 trực tiếp quản lý và điều phối công việc. Trong khoảng thời gian 2019 - 2020 trực tiếp cung cấp sữa cho các trường, do mỗi năm công ty đều áp đặt tăng doanh số nên bà và các trường do mình phụ trách cung cấp sữa đã có những thỏa thuận về việc lấy sữa để đạt doanh số nhưng do một số yếu tố nên chỉ tiêu không đạt. Bà

đã lấy thêm sữa của công ty đi bán ra ngoài để đảm bảo đạt doanh số nhưng chưa nộp trả về công ty. Sau một thời gian chậm nộp tiền doanh thu và số tiền ngày càng tăng, ông Nguyễn Trần H đồng ý cho bà mượn số tiền 500.000.000 đồng để bù vào số tiền thiếu của công ty vì ông H và ông B nói nếu bà không thanh toán thì sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Ngày 29/7/2020, ông H yêu cầu bà ký kết văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ D12A.12A Khu C và văn phòng Cộng Hòa G tại số B C, Phường A, quận T do bà đứng tên sở hữu làm tin để vay tiền. Giá trị chuyển nhượng (vay) là 500.000.000 đồng. Ngày 20/11/2020 ông H và ông B ép bà ký tiếp văn bản thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ D12A.12A Khu C và Văn phòng Cộng Hòa G có giá trị chuyển nhượng căn hộ là số tiền 1.400.000.000 đồng. Theo như văn bản thỏa thuận chuyển nhượng, trong vòng 02 năm kể từ khi ký kết thỏa thuận chuyển nhượng, nếu bà hoàn trả đủ số tiền đã mượn từ ông H và ông B cùng với lãi suất 10,5%/năm thì bà sẽ lấy lại được căn hộ. Nếu không hoàn trả được số tiền thì bà phải bán căn hộ này để trả tiền lại cho hai ông H và B. Tuy nhiên, trong quá trình ký kết văn bản thỏa thuận này, bà đã trình bày với ông H và ông B cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thanh toán hết số tiền mua căn hộ này do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần T chưa thể cung cấp giấy tờ sở hữu căn hộ cho người mua. Bên cạnh đó, trong hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty T có nêu rõ việc mua bán căn hộ này phải có thỏa thuận giữa 3 bên là bên bán, bên mua và Công ty T thì hợp đồng mới có hiệu lực nên bà khẳng định không có việc bán căn hộ mà chỉ thỏa thuận để mượn tiền và bị ép mượn tiền, ép ký nhận. Ngày 09/02/2021, ông H cùng ông B yêu cầu ký kết lại thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ trên với giá trị chuyển nhượng (vay) 1.655.000.000 đồng. Trong thỏa thuận này, ông H và ông B đồng ý cho bà chuộc lại căn hộ nếu trả đủ số tiền 2.003.000.000 đồng là tổng tiền bà đã vay cộng với lãi suất 10,5%/năm như đã thỏa thuận trước đó giữa 2 bên. Số tiền hoàn trả sẽ được chia thành 04 (bốn) đợt trả bắt đầu từ tháng 08/2021 đến tháng 12/2022. Do tình hình dịch bệnh, công việc làm ăn khó khăn nên bà chưa trả được số tiền trên cho ông H và ông B.

Bị đơn thừa nhận trong thời gian giải quyết vụ án, bà có đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.455.000.000 đồng trong thời gian 10 tháng, chia làm 4 đợt như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ngày 20/8/2024, bà có đơn đề nghị thay đổi ý kiến do đi làm công ăn lương, thu nhập hàng tháng khoảng gần 10.000.000 đồng, là mẹ đơn thân nuôi 2 con nhỏ và mẹ già, hoàn cảnh rất khó khăn nên đề nghị được trả dần số tiền 500.000.000 đồng, mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T bà Vũ Thái Phương V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/01/2018, Công ty Cổ phần T có ký hợp đồng mua bán căn hộ ở (cho thuê) Khu C và Văn phòng C.12A/CHG/HĐMBCH-GR với bà Đặng Thị Ngọc Đ. Ngày 26/9/2018, bà Đ đã nhận bàn giao căn hộ D12A.12A và ký Biên bản bàn giao căn hộ số 85/2018/CHG-BB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chưa thanh toán đủ theo tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3.3 của hợp đồng, cụ thể là chưa thanh toán đủ lần 6 và lần 7 với số tiền chưa thanh toán là 810.784.002 đồng. Theo nội dung tại Điều 3.7 của hợp đồng, lãi chậm thanh toán phát sinh tạm tính đến ngày 31/3/2024 đối với số tiền vi phạm thanh toán nêu trên là 782.694.655 đồng. Đồng thời, bà Đ không thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành từ tháng 12/2022 đến tháng 8/2023 và tháng 12/2023 với số tiền là 9.464.192 đồng.

Công ty Cổ phần T không tham gia vào việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, không tham gia ký kết, không công nhận bất kỳ giao dịch hoặc thực hiện bất kỳ thủ tục hồ sơ nào liên quan đến việc chuyển nhượng, giao căn hộ D12A.12A hoặc hợp đồng mua bán căn hộ ở (cho thuê) số D.12A/CHG/HĐMBCH-GR từ bà Đ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Hiện nay, Công ty Cổ phần T vẫn thực hiện và tuân thủ các nội dung hợp đồng mua bán căn hộ ở (cho thuê) số D.12A/CHG/HĐMBCH-GR với bà Đ nên Công ty không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đặng Thị Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H số tiền là 1.655.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản chính hợp đồng mua bán căn hộ ở (cho thuê) số D.12A/CHG/HĐMBCH-GR ngày 15 tháng 01 năm 2018 và biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/9/2018 (được ký giữa Công ty Cổ phần T và bà Đặng Thị Ngọc Đ) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 27/9/2024, bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 676/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình,

Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn do ông Trần Văn L đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn do ông Nguyễn Quốc H1 đại diện theo ủy quyền không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Đức H2 giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nhận thấy bị đơn đã thừa nhận đã ký vào các Giấy xác nhận nhận tiền mặt các ngày 28/7/2020, 30/7/2020, 14/10/2020, 20/11/2020, 29/12/2020, 30/12/2020, 05/01/2021, 08/01/2021, 15/01/2021, 08/02/2021; Vi bằng ngày 09/02/2021; Biên bản giao nhận tiền và cam kết ngày 09/02/2021 và đã nhận đủ số tiền 1.655.000.000 đồng nên có cơ sở xác định bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân

dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T do bà Vũ Thái Phương V đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Ngọc Đ chỉ thừa nhận có nợ ông Nguyễn Trần H 500.000.000 đồng và bà không được nhận số tiền này. Đối với số nợ còn lại 1.155.000.000 đồng là do ông H và ông Đặng Thanh B ép buộc bà Đ ký vào các giấy nợ do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án và bà cũng không nhận được số tiền này. Do bị đơn thiếu hiểu biết pháp luật và không hiểu lý do vì sao ông H, ông B yêu cầu ký giấy xác nhận nhận tiền là bà làm theo. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã bị nguyên đơn ép buộc ký các giấy xác nhận nhận tiền vì hai bên gặp nhau trực tiếp, không có người làm chứng.

[2.2]. Căn cứ Giấy xác nhận nhận tiền mặt các ngày 28/7/2020, 30/7/2020, 14/10/2020, 20/11/2020, 29/12/2020, 30/12/2020, 05/01/2021, 08/01/2021, 15/01/2021, 08/02/2021; Vi bằng số 1410/2021/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập ngày 09/02/2021; Biên bản giao nhận tiền và cam kết ngày 09/02/2021 do nguyên đơn cung cấp và bị đơn thừa nhận chữ ký tên trên các giấy xác nhận nhận tiền mặt và biên bản giao nhận tiền là của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn chỉ xác nhận có nợ nguyên đơn 500.000.000 đồng. Hội

đồng xét xử xét thấy, Biên bản giao nhận tiền có nội dung: “Bên B (ông Đặng Thanh B, ông Nguyễn Trần H) đã giao cho bên A (bà Đặng Thị Ngọc Đ) nhận số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng) để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung văn bản thỏa thuận đã được hai bên giao kết ngày 09/02/2021. Bên A đã tự kiểm đếm và nhận đủ số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng) do bên B giao. Như vậy tính đến thời điểm hiện tại, bên B đã giao cho bên A nhận đủ số tiền 1.655.000.000 VND (bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng)”. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch dân sự về hợp đồng vay tài sản với tổng số tiền vay 1.655.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc 1.655.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất là tự nguyện, có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả một lần số tiền vốn gốc khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 1.655.000.000 đồng một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.3] Tại bản tự khai ngày 20/01/2024 và 27/02/2024, bị đơn xác nhận việc ký thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ để làm tin để đảm bảo khoản nợ vay (ký xác nhận nhiều lần) và tại các biên bản hòa giải, bị đơn trình bày ý kiến và mong muốn thỏa thuận với nguyên đơn để chấm dứt vụ kiện. Tuy nhiên, bị đơn chỉ xác nhận nợ nguyên đơn 500.000.000 đồng; trong tổng số tiền 1.655.000.000 đồng, nguyên đơn đã tính thêm lãi suất nhưng bị đơn không biết chính xác lãi suất được tính như thế nào, cụ thể số tiền lãi là bao nhiêu và cho rằng các giấy xác nhận tiền do nguyên đơn cung cấp và thỏa thuận bán căn hộ là do bị đơn ký nhưng trong lúc tinh thần không ổn định, bị ép buộc do bị phụ thuộc vì nguyên đơn là cấp trên quản lý, tuy nhiên bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bản photo ghi nhận các số liệu do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng không nợ nguyên đơn tổng số tiền 1.655.000.000 đồng, đã bị nguyên đơn tính lãi suất đối với số tiền trên nhưng không có sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn; không được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định là chứng cứ của vụ án.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được

chấp nhận nên bị đơn phải chịu 61.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 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 nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 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.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

Luật phí và lệ phí năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H:

1.1. Buộc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H số tiền là 1.655.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng), trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H có trách nhiệm trả lại bản chính hợp đồng mua bán căn hộ ở (cho thuê) số D.12A/CHG/HĐMBCH-GR ngày 15/01/2018 và biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/9/2018 cho bà Đặng Thị Ngọc Đ (được ký giữa Công ty Cổ phần T và bà Đặng Thị Ngọc Đ) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Đặng Thị Ngọc Đ phải chịu 61.650.000 đồng (sáu mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

2.2. Ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024272 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bà Đặng Thị Ngọc Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002333 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đặng Thanh B và ông Nguyễn Trần H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. 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 dân sự, 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu (T16).

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

Phạm Thị Thanh Trúc