

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy
Ông Trương Văn Tâm

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 318/2024/TLPT–DS ngày 20/12/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2025/QĐPT-DS ngày 17/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16603/2025/QĐPT-DS ngày 10/9/2025; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Bạch Quang T, sinh 1975 và bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh 1977; Địa chỉ: A H, phường B(P), TP HCM.(vắng mặt)

+*Người đại diện theo ủy quyền:* Công ty luật TNHH H và Cộng S.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, sinh 1975; Địa chỉ: 5 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người được ủy quyền lại: Bà Trần Bùi Thị Thủy T1, sinh 1999; Địa chỉ: 5 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 – Luật sư, Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1967; Địa chỉ: tổ D ấp M, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Hồng C1, sinh 1981; Địa chỉ: Số I đường S phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp:* Ông Vũ Văn Đ, sinh 1983; Luật sư đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1967;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y, trình bày:* Tháng 12/2022 ông T bà Y đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với bà Trần Thị Kim C có nội dung: Ông T bà Y chuyển nhượng cho bà C một số thửa đất tọa lạc tại huyện C, tỉnh BRVT với số tiền 62.050.000.000đ và bà C đặt cọc cho ông T bà Y số tiền 15.000.000.000đ. Vì không đủ tiền để đặt cọc nên bà C có vay của ông T bà Y số tiền 4.000.000.000đ có làm giấy xác nhận việc vay tiền để trả tiền đặt cọc. Để đảm bảo khoản vay bà C với ông T bà Y ký Hợp đồng thế chấp ngày 08/12/2022 tại Văn phòng C2 với nội dung bà C thế chấp cho ông T bà Y quyền sử dụng đất của bà C và giao cho ông T bà Y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522171 do UBND thị xã B, tỉnh BRVT cấp ngày 02/06/2010 do bà C đứng tên. Tại Hợp đồng thế chấp ngày 08/12/2022 thể hiện: Ông T bà Y có cho bà C vay 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 6 tháng và lãi suất là 1,25%/tháng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì ngày thứ 30 tính từ ngày ký hợp đồng, tức là vào ngày 8 hàng tháng, bà C phải trả tiền lãi cho ông T bà Y là 50 triệu đồng. Nếu vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền nợ gốc thì bà C phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 1,6%/tháng.

Tuy nhiên, sau khi vay bà C đã không trả nợ gốc và tiền lãi như đã thỏa thuận mặc dù đã đòi nhiều lần. Vì bà C vi phạm Điều 1 của Hợp đồng thế chấp nên ông T bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Buộc bà C phải trả cho ông T bà Y số tiền gốc, tiền lãi và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 01/8/2024 là 5.261.440.000đ, gồm:

+Nợ gốc là 4.000.000.000đ.

+Tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận 1,25%/tháng và trong 06 tháng là 300.000.000đ.

+Tiền lãi nợ quá hạn theo thỏa thuận 1,6%/tháng, tính đến ngày 01/8/2024 là 883.200.000đ.

+Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả theo thỏa thuận 1,6%/tháng, tạm tính đến ngày 01/8/2024 là 78.240.000đ.

Tiếp tục tính lãi chậm thanh toán theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho đến ngày bà C thanh toán xong số nợ.

+ Trường hợp bà Trần Thị Kim C không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, ông T và bà Y được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, (tài sản phát mãi là quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.783,1m² ở thửa 113 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường L, thành phố B theo Giấy CNQSDĐ số BB522171 do UBND thành phố B cấp ngày 02-06-2010 cập nhật chỉnh lý trang 4 ngày 09-11-2015 bà C đứng tên.

**/Tại các bản khai bị đơn bà Trần Thị Kim C và người đại diện trình bày:*

Ngày 08/12/2022 ông T bà Y thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C quyền sử dụng một số thửa đất tại xã X, huyện C, tỉnh BRVT với giá 62.050.000.000đ. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 và bà C đặt cọc cho ông T 15.000.000.000đ

trong đó 11.000.000.000đ thanh toán bằng chuyển khoản còn 4.000.000.000đ bà C vay của ông T bà Y bằng Hợp đồng thế chấp tài sản là QSD đất có diện tích là 1.783,1m² thuộc thửa số 113 tờ bản đồ số 11 phường L, thành phố B theo Giấy CNQSDĐ số BB522171 do UBND thành phố B cấp ngày 02/06/2010, đã chỉnh lý ngày 09/11/2015 đứng tên bà C. Ngày 08/12/2022 ông T bà Y ký hợp đồng ủy quyền cho bà C thực hiện việc cải tạo, san lấp mặt bằng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng tại xã X, huyện C nêu trên. Tuy nhiên khi bà C xin phép cải tạo san lấp thì được biết trước đó Quân khu G có văn bản trả lời cho ông T biết là trong tổng số diện tích đất ông T bà Y chuyển nhượng cho bà C có hơn 80.000m² không được cải tạo san lấp mặt bằng. Vì bà C không thực hiện được việc san lấp nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với ông T bà Y bị ngưng lại. Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông T bà Y thì bà C đồng ý trả lại tiền gốc 4.000.000.000đ đã vay. Riêng tiền lãi thì bà C không đồng ý trả vì ông T bà Y cố tình che giấu việc đất bị quy hoạch không cho cải tạo san lấp nhưng đem chuyển nhượng cho bà C và việc chuyển nhượng đất hiện không thực hiện được.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y:

+Ghi nhận sự tự nguyện của bà Chi trả cho ông T bà Y nợ gốc 4 tỷ đồng.

+Buộc bà C phải trả tiền lãi cho ông T bà Y là 1.261.440.000 đồng.

Tổng cộng 5.261.440.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phát mãi thu hồi nợ, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 23/10/2024, bị đơn bà C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Đã có kết luận giám định trong giấy vay tiền là của bà C, nên không cần giám định lại vân tay. Bà C vay 4 tỷ thì có nghĩa vụ trả gốc và lãi theo luật định; Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà C trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu trả số tiền vay 4 tỷ:

Ngày 8/12/2022 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thế chấp tài sản là giấy CNQSDĐ để vay 4 tỷ đồng, lãi suất 1,25%/ tháng, thời gian vay 6 tháng.

Tại các lời khai bà C thừa nhận có vay 4 tỷ của ông T bà Y; Tại phiên tòa bà C cho rằng chữ ký chữ viết trong giấy vay tiền không phải của bà C, tuy nhiên tại kết luận giám định số 1383 ngày 31/7/2025 thể hiện: Chữ viết chữ ký là của bà Trần Thị Kim C. Do đó có sơ sở xác định, bà C có vay 4 tỷ đồng nên phải có nghĩa vụ trả gốc và lãi theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về việc yêu cầu trả tiền lãi; Hội đồng xét xử, thấy:

Trong hợp đồng lãi suất thỏa thuận 1,25%/tháng.

Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/1/2019 của HĐTPTAND Tối Cao, hướng dẫn về tính lãi.

Tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện “thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 08/12/2022 và lãi suất 1,25%/tháng”.

Việc thỏa thuận lãi suất 1,25%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 468 Bộ luật dân sự;

*/ Tiền lãi được tính như sau:

+Tiền lãi trong hạn = (Nợ gốc chưa trả) x (lãi theo thỏa thuận) x (thời gian chưa trả): 4.000.000.000 đồng x 1,25%/ tháng x 6 tháng = 300.000.000 đồng.

+Tiền lãi quá hạn = (Nợ gốc quá hạn chưa trả) x (Lãi suất các bên thỏa thuận) x thời gian chậm trả nợ gốc)

Từ ngày vay 8/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2024 là 21 tháng 22 ngày; tuy nhiên nguyên đơn chỉ lấy đến ngày 1/8/2024 là 19 tháng 24 ngày là có lợi cho bị đơn nên lấy 19 tháng 24 ngày.

Về lãi suất quá hạn theo quy định là (150% x 1,25%/ tháng = 1,87% tháng) Tuy nhiên nguyên đơn chỉ tính 1,6%/ tháng là có lợi cho bị đơn nên lấy tỷ lệ 1,6%/ tháng.

Tiền lãi quá hạn là: 4.000.000.000 đồng x 1,6%/tháng x (19 tháng 24 ngày – 16 tháng) = 883.200.000 đồng.

+Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả = (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất theo k2Đ468BLDS là 0,83%/tháng) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc):

Ngày bắt đầu trả lãi là 8/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2024 là 20 tháng 22 ngày; tuy nhiên nguyên đơn chỉ lấy đến ngày 1/8/2024 là 18 tháng 24 ngày; có lợi cho bị đơn nên lấy 18 tháng 24 ngày. (883.200.000đ + 300.000.000 đồng = 1.183,200.000 đ) x 0,83%/ tháng x 18 tháng 22 ngày = 184.971.824 đồng; (Nguyên đơn chỉ yêu cầu trả 78.240.000đ là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận)

Tổng tiền lãi phải trả: Lãi trong hạn 300.000.000 đồng + lãi quá hạn 883.200.000đ + lãi chậm trả 78.240.000đ = 1.261.440.000 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi phải trả là 5.261.440.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về tài sản thế chấp:

Cho vay có thế chấp QSD đất để đảm bảo khoản vay, thế chấp diện tích đất 1.783,1m² ở thửa 113 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường L, thành phố B thông qua cầm Giấy CNQSDĐ số BB522171 do UBND thành phố B cấp ngày 02-06-2010 cập nhật chỉnh lý trang 4 ngày 09/11/2015 đứng tên bà C;

Khi bà Chi T2 hết nợ thì ông T bà Y trả giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C. Nếu bà C không trả được khoản nợ trên thì cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản này để thu hồi nợ cho ông T bà Y.

[4] Về chi phí giám định: Bà C chịu và đã nộp đủ.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

+Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà C phải chịu án phí là 5.261.440.000 đồng = 112.000.000 đồng + (0,1% x 1.261.440.000 đồng) = 113.261.440 đồng. Bà C có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên được giảm ½ án phí là 56.630.720 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông T bà Y số tiền là 56.480.000đ theo biên lai thu tiền số 0004870 ngày 12/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

+Án phí dân sự phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm **số 75/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 39, 227, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y.

+ Bà Trần Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y, số tiền là 5.261.440.000 đồng (năm tỷ, hai trăm sáu một triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng)

Khi bà Chi T2 hết nợ thì ông T bà Y trả lại cho bà C bản chính giấy CNQSDĐ số BB522171 do Ủy ban nhân dân Thị xã B cấp ngày 02/06/2010, đã chỉnh lý sang tên bà C ngày 9/11/2015 tại trang 4.

Nếu bà C không trả được khoản nợ trên thì cơ quan thi hành án có quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ông T bà Y, theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà C phải nộp án phí là 56.630.720 đồng (năm mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm hai mươi đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông T bà Y số tiền là 56.480.000đ theo biên lai thu tiền số 0004870 ngày 12/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.(nay là thi hành án dân sự T4)

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà C phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0002976 ngày 23/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/09/2025.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- THADS TP. Hồ Chí Minh.
- TA, VKSND khu vực 13.
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh