

Bản án số: 769/2026/DS-PT
Ngày: 20/4/2026
V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa
vụ trả tiền

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 Lê Hải Vân

Các Thẩm phán: Bà Lâm Thị Thu Lan

Bà Lê Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Hồng Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 591/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2059/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm văn N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ H thôn G, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Văn M, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số B đường H, ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2025. (có mặt)

2. Bị đơn Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Tổ A, thôn S, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm: 1989; Địa chỉ: ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy

quyền ngày 19/01/2026 tại Văn phòng C. Số công chứng 000210/2026/CCGD.(vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Lê Minh P, sinh năm: 1989 Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh B – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn N có ông Thái Văn M đại diện trình bày:

Ngày 08/04/2023, ông Phạm Văn N cùng với ông Nguyễn Thanh B và ông Phan Lê Minh P lập “Văn bản thỏa thuận” theo đó ông N là bên (A), ông B và ông P là bên (B), thỏa thuận với nội dung: Trước kia bên A (ông N) và bên B (ông B và ông P) có mua chung các lô đất sau và thỏa thuận là bên A đứng tên, hiện tại các lô đất sau đã được chia cho bên B nhưng bên A vẫn còn đứng tên. Các lô đất này bao gồm:

- Lô đất ở con đường kế bên Trung tâm văn hóa xã S (Phạm Văn N đứng tên) thửa đất số 2045, tờ bản đồ số 37 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Riêng lô đất này hiện tại đang thuộc về riêng bên A là ông Phạm Văn N và bên B là ông Phan Lê Minh P với tỉ lệ bên B 40% và bên A 60%). Hiện tại bên B là ông Nguyễn Thanh B đang đi cầm cố lô đất này nhưng vì bên A là ông Phạm Văn N đứng tên nên bên A có đứng ra đại diện ký tên để cho bên B là ông Nguyễn Thanh B vay bằng lô đất này với sự đồng ý của bên B là ông Phan Lê Minh P, nhưng mọi trách nhiệm pháp lý về việc trả tiền lãi hằng tháng và trả tiền nợ để hoàn trả giấy tờ sổ sách của lô đất này đều thuộc về bên B là ông Nguyễn Thanh B. Nếu trường hợp ông Nguyễn Thanh B không có khả năng chi trả để hoàn trả lô đất này về thì ông Nguyễn Thanh B có trách nhiệm hoàn trả lại cho bên A là ông Phạm Văn N số tiền là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng chẵn) và bên B là ông Phan Lê Minh P số tiền là 600.000.000 đồng tính theo giá lúc mua. Số tiền trên phải hoàn trả cho ông Phạm Văn N và ông Phan Lê Minh P trong vòng 30 ngày tính từ ngày ông Nguyễn Thanh B không đóng tiền lãi cho bên vay thứ ba tức là bên mà bên ông Nguyễn Thanh B đã cầm cố vay bằng lô đất này.

Các bên cam kết sẽ thực hiện đúng với những cam kết trên.

Tuy đã cam kết và đồng ý thỏa thuận trên, nhưng ông B không thực hiện theo cam kết mà chỉ trả cho ông N hai lần được 250.000.000 đồng. Cụ thể lần thứ nhất 200.000.000 đồng vào tháng 4/2023 và lần thứ hai 50.000.000 đồng vào tháng 7/2023, ông B vẫn còn nợ ông N 650.000.000 đồng. Đồng thời, ông Bình N1 không đóng lãi cho bên thứ 3 (bên cho vay) từ thời điểm tháng 7/2023.

Sau đó ông B chuyển nhượng thửa đất số 2045, tờ bản đồ số 37 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), nhưng không thực hiện những gì các bên đã cam kết. Ông N đã nhiều lần gặp ông B và ông P trao đổi và yêu cầu ông B thực hiện trả nợ, nhưng không hợp tác, không có thiện chí trả nợ.

Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B phải trả số tiền còn nợ 650.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Ông Nguyễn Thanh B xác nhận cùng ông P ký kết với ông N “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023 với nội dung như đơn khởi kiện và người đại diện của nguyên đơn trình bày, nhưng đó là thỏa thuận ban đầu. Trong quá trình vay mượn do ông B không trả được nợ nên thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho người nhận cầm cố. Tại Văn phòng công chứng khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên có thỏa thuận lại là chia tỉ lệ bên A là ông N 60% và bên B là ông P với tỉ lệ bên B 40% trên giá trị chuyển nhượng thực tế 1.060.000.000 đồng và ông B phải trả cho ông N 636.000.000 đồng tương đương 60% và ông P 424.000.000 đồng tương đương với 40% theo thỏa thuận chia phần trước đó. Các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

Thực hiện thỏa thuận ông B đã trả cho ông N hai lần với tổng số tiền 250.000.000 đồng, như phía nguyên đơn trình bày. Như vậy, ông B chỉ nợ ông N 386.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N phải trả 650.000.000 đồng ông B không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Lê Minh P trình bày:

Ông Phan Lê Minh P xác nhận cùng với ông B ký kết với ông N “Văn bản thỏa thuận” với nội dung như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Tuy nhiên,

trong quá trình vay mượn do ông B không trả được nợ nên ông P và ông N đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người cho vay với giá hơn 1.000.000.000 đồng và chia tỉ lệ ông N 60% và ông P 40%, ông B có nghĩa vụ trả theo tỉ lệ trên (trả cho ông N 636.000.000 đồng tương đương 60% và ông P 424.000.000 đồng tương đương với 40%). Sau đó, ông B trả cho ông N được 250.000.000 đồng, còn nợ lại 386.000.000 đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P không có ý kiến gì và không tranh chấp với ông B.

Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N.

Buộc ông Nguyễn Thanh B phải trả cho ông Phạm Văn N 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng còn nợ theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023.

“Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/01/2026, bị đơn ông Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn khai số nợ theo bản thỏa thuận ngày 08/4/2023 đã được trả hết theo giấy nhận tiền ngày 22/10/2024 giữa vợ chồng ông bà Phan Lê Minh P, Lê Thị L, và ông Phạm Văn N. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Lê Minh P thống nhất với phần trình bày và yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo:

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST của Tòa án nhân dân Khu vực 14 xét xử ngày 06/01/2026. Ngày 08/01/2026, bị đơn ông Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do ông Nguyễn Thanh B có địa chỉ tại tổ A, ấp S, xã N nên Tòa án nhân dân Khu vực 14 giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả 650.000.000 đồng còn nợ theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023:

Theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023 giữa ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Thanh B và ông Phan Lê Minh P thì: Lô đất tại thửa đất số 2045, tờ bản đồ

số 37 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang thuộc về riêng bên A là ông Phạm Văn N và bên B là ông Phan Lê Minh P với tỉ lệ bên B 40% và bên A 60%. Hiện tại, ông Nguyễn Thanh B đang đi cầm cố lô đất này. Nếu trường hợp ông Nguyễn Thanh B không có khả năng chi trả để hoàn trả lô đất này về thì ông Nguyễn Thanh B có trách nhiệm hoàn trả lại cho bên A là ông Phạm Văn N số tiền 900.000.000 đồng và bên B là ông Phan Lê Minh P số tiền 600.000.000 đồng tính theo giá lúc mua.

Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh B thì: Trong quá trình vay mượn do ông B không trả được nợ nên thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho người nhận cầm cố. Tại Văn phòng công chứng khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên có thoả thuận lại là chia tỉ lệ bên A là ông N 60% và bên B là ông P với tỉ lệ bên B 40% trên giá trị chuyển nhượng thực tế 1.060.000.000 đồng và ông B phải trả cho ông N 636.000.000 đồng tương đương 60% và ông P 424.000.000 đồng tương đương với 40% theo thoả thuận chia phần trước đó.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và ông P cho rằng khoản nợ ông B phải trả cho ông N theo Văn bản thoả thuận ngày 08/4/2023 đã được trả hết theo giấy nhận tiền ngày 22/10/2024 giữa vợ chồng ông bà Phan Lê Minh P, Lê Thị L và ông Phạm Văn N thể hiện tại nội dung “Ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa ông Phạm Văn N và ông Phan Lê minh P và ông Nguyễn Thanh B đã thanh toán hết số nợ giữa hai bên”.

Xét thấy:

Ông Nguyễn Thanh B cho rằng do các bên có thoả thuận lại là chia tỉ lệ bên A là ông N 60% và bên B là ông P với tỉ lệ bên B 40% trên giá trị chuyển nhượng thực tế 1.060.000.000 đồng của thửa đất số 2045 tờ bản đồ số 37 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông B phải trả cho ông N 636.000.000 đồng tương đương 60% và ông P 424.000.000 đồng tương đương với 40% theo thoả thuận chia phần trước đó. Thực hiện thoả thuận ông B đã trả cho ông N được 250.000.000 đồng nên chỉ còn nợ 386.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông B không có chứng cứ chứng minh cho sự thoả thuận mới này và ông N cũng không thừa nhận có thoả thuận trên nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này.

Giấy nhận tiền ngày 22/10/2024 giữa vợ chồng ông bà Phan Lê Minh P, Lê Thị L và ông Phạm Văn N thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 228 tờ bản đồ số 36 cho ông Phạm Văn N.

Theo Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2022 giữa ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Thanh B và ông Phan Lê Minh P thì ông B và ông P có vay khoản tiền 2.000.000.000 đồng và nhờ ông N đứng ra ký tên thế chấp thửa đất số 228 tờ bản đồ số 36.

Ông Nguyễn Thanh B và ông Phan Lê Minh P xác nhận có thỏa thuận trên như lời trình bày đại diện nguyên đơn. Ông Nguyễn Thanh B khai đã thanh toán hết số nợ giữa hai bên nhưng lại không xác định được các khoản nợ đã thanh toán hết là những khoản nợ nào.

Do ông B không chứng minh được các khoản nợ đã thanh toán theo giấy trả tiền ngày 22/10/2024 có bao gồm khoản tiền phải trả cho ông N theo Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2022 và tại tòa án cấp sơ thẩm ông B, ông P cũng không đề cập đến việc đã trả hết số nợ trên mà vẫn thừa nhận nghĩa vụ trả nợ cho ông N theo giá chuyển nhượng nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định B không có khả năng chi trả để hoàn trả lô đất nên ông B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông N 900.000.000 đồng và trả cho ông P 600.000.000 đồng theo thỏa thuận tại “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023. Ông B đã trả được 250.000.000 đồng cho ông N nên còn phải trả tiếp số tiền còn nợ 650.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh B.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N2.

Buộc ông Nguyễn Thanh B phải trả cho ông Phạm Văn N 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng còn nợ theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 08/04/2023.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thanh B phải nộp 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn N 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030451 ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số 0002196 ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án Dân sự năm 2008 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 14;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hải Vân

