TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 702/2025/DS-PT
Ngày: 20 – 6 – 2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 445/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1976.

Địa chỉ cư trú: 1405 T drive, Arlington T.x 76014, USA. Địa chỉ liên lạc: 1 Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1983; Địa chỉ: A T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Kim L – Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Phương A, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 3 A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1977; Địa chỉ thường trú: 2 V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc:

30/6 đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Kiều H1, sinh năm 1988; Địa chỉ thường trú: Tổ B, ấp T, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1977; Địa chỉ thường trú: 2 V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 30/6 đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2024) (có mặt).

2/ Văn phòng C. Địa chỉ: E - E T, B, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của Văn phòng C: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1987; Địa chỉ liên lạc: 517 (tầng A) Lê Hồng P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2024) (xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1/ Bà Lê Thị Minh T (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn);

2/ Ông Lê Thanh H (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn bà Lê Thị Minh N, trình bày:

Bà Lê Thị Minh N và bà Lê Phương A quen biết qua mạng xã hội từ ngày 19/02/2021, lâu dần có sự tin tưởng và thân thiết với nhau.

Ngày 22/12/2022, bà A vay của bà N số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng, có lập Giấy vay nợ, không có lãi suất. Tài sản thế chấp: 02 căn hộ S và số B10.14 thuộc Dự án D; Địa chỉ: Số I N, phường A, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn: không thời hạn, thỏa thuận bên cho vay được quyền đòi lại số tiền bất kỳ lúc nào, chỉ cần báo trước 03 tháng.

Ngày 06/01/2023, qua tin nhắn zalo bà N thông báo cho bà A trả lại số tiền đã cho vay. Tuy nhiên, bà Lê Phương A lảng tránh không trả lời.

Khoảng đầu tháng 01/2024, bà N biết được bà A đã ký Hợp đồng mua bán 02 căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 cho bà Lê Thị Kiều H1 được công chứng tại Văn phòng C. Nên đầu tháng 3 và tháng 4 năm 2024, bà N gửi 2 thông báo đòi tiền vay đến bà A. Đến ngày 28/5/2024, bà N tiếp tục gửi B thông báo lần 3 cho bà A nhưng bà A vẫn không trả tiền.

Quá hạn 03 tháng kể từ thời điểm bà N thông báo yêu cầu trả nợ nhưng bà A không trả.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Lê Phương A trả lại cho bà N số tiền vay là 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng);

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 ký giữa bà Lê Phương A và bà Lê Thị Kiều H1 được công chứng tại Văn phòng C bị vô hiệu;

Trong trường hợp bà Lê Phương A không có khả năng chi trả số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng, buộc bà Phương A phải chuyển nhượng tài sản thế chấp cho nguyên

đơn 02 căn hộ số B12.13 và số B10.14 thuộc Dự án D'Lusso Emeral, địa chỉ số I N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Buộc bà Lê Phương A phải thanh toán cho nguyên đơn mức lãi suất 3%/tháng kể từ thời điểm quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu tính lãi suất nêu trên.

- Bị đơn bà Lê Phương A, trình bày:

Bà A thừa nhận có viết Giấy vay nợ ngày 22/12/2022, có nội dung bà A có vay là 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng) của bà N, là vì lúc đó giữa bà A và bà N đang có mối quan hệ tình cảm, nên bà N hứa hẹn vài năm sau sẽ về lại Việt Nam để cùng chung sống với bà A. Bản thân bà A có nhận tiền do bà bà N gửi về cho nhân các dịp lễ, tết … với tổng số tiền nhỏ hơn số 08 tỷ đồng chứ không phải là vay tiền như đã viết Giấy vay nợ. Giấy vay nợ này chỉ là hợp đồng giả cách, không đúng với sự thật. Còn về 02 căn hộ bà A thế chấp cho bà N, hợp đồng thế chấp trong Giấy vay nợ ngày 22/12/2022 không có công chứng, chứng thực và không có đăng ký bảo đảm tại cơ quan hành chính Nhà nước nên không có giá trị pháp lý.

Do đó, bà Phương A yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

Tuyên vô hiệu Giấy vay nợ lập ngày 22/12/2022 của bà Lê Phương A;

Yêu cầu bà Lê Thị Minh N bồi thường thiệt hại cho việc đề nghị áp dụng biện pháp ngăn chặn không có căn cứ pháp lý với căn hộ B10.14 nói trên;

Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn hộ B10.14 dự án D'lusso E, địa chỉ I N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà Lê Phương A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều H1, trình bày:

Bà H1 là người mua căn hộ B10.14 của bà Lê Phương A theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 được công chứng tại Văn phòng C là hợp pháp. Nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, trình bày:

Ngày 23/7/2024, Văn phòng C công chứng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Lê Phương A và bà Lê Thị Kiều H1 là không vi phạm các điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký tên vào từng trang, điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng trước mặt Công chứng viên, phù hợp với quy định của Luật Công chứng và Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng C1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, hòa giải, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Buộc bà Lê Phương A trả cho bà Lê Thị Minh N số tiền nợ vay là 8.000.000.000 (tám tỷ đồng), theo "Giấy vay nợ" ngày 22/12/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Phương A phải chuyển nhượng cho nguyên đơn tài sản là 02 căn hộ S và số B10.14 thuộc Dự án D'Lusso Emeral, địa chỉ số I N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nếu bà Lê Phương A không trả số tiền vay 08 tỷ đồng đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 ký giữa bà Lê Phương A và bà Lê Thị Kiều H1 được công chứng tại Văn phòng C.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 162/2024/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định khác của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, bà Lê Thị Minh T (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà A phải chuyển nhượng cho bà N 02 căn hộ số B12.13 và số B10.14 và tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 ký giữa bà A và bà Lê Thị Kiều H1.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, ông Lê Thanh H (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không đồng ý trả cho bà N số tiền 8.000.000.000 đ tiền vay theo Giấy vay nợ ngày 22/12/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Do nguyên đơn đã rút kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Giấy vay nợ là hợp đồng giả cách nhưng không có chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã rút kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn, căn cứ "Giấy vay nợ" ngày 22/02/2022 thể hiện nội dung bà A có vay của bà N số tiền 8.000.000.000 đ, bà A còn ghi rõ nội dung: "Tôi đã nhận đầy đủ số tiền vay từ bà N". Tại Kết luận giám định số: 6942/KL-KTHS ngày 03/11/2024 của V1 - Phân viện KHHS tại TP . đã xác định được chữ ký và chữ viết trong Giấy vay nợ nêu trên là của bà Lê Phương A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A phải trả lại cho bà N số tiền 8.000.000.000 đ là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không có chứng cứ chứng minh nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút kháng cáo là tự nguyện, nên đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2]. Đơn kháng cáo của bị đơn là trong hạn, hợp lệ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung:

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Phương A không đồng ý trả cho bà Lê Thị Minh N số tiền 8.000.000.000 đ tiền vay theo Giấy vay nợ ngày 22/12/2022. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào "Giấy vay nợ" ngày 22/02/2022 thể hiện nội dung bà Lê Thị Minh N có cho bà Lê Phương A vay số tiền 8.000.000.000 đ, bà A còn ghi rõ nội dung: *"Tôi đã nhận đầy đủ số tiền vay từ bà N"*. Tại Kết luận giám định số: 6942/KL-KTHS ngày 03/11/2024 của V1 - Phân viện KHHS tại TP . đã xác định được chữ ký và chữ viết trong "Giấy vay nợ" ngày 22/02/2022 là của bà Lê Phương A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A phải trả lại cho bà N số tiền 8.000.000.000 đ là có cơ sở, phù hợp với Điều 466 Bộ luật dân sự 2015.

[4]. Tại phiên tòa người đại diện được bị đơn ủy quyền đề nghị xem xét các chứng cứ là các vi bằng số: Vi bằng số 293 ngày 09/7/204 (Bút lục 26-42) và Vi bằng số 261 do Văn phòng thừa phát lại Thành phố H lập ngày 06/6/2025 bị đơn nộp ở cấp phúc thẩm. Xem xét các vi bằng nêu trên thấy rằng: các Vi bằng nêu trên được chụp qua các tin nhắn qua lại giữa bà N và bà A trên nền tảng mạng xã hội không có nội dung nào thể hiện liên quan đến việc bà A không vay của bà N số tiền 8.000.000.000đ ghi trong Giấy vay nợ nêu trên và cũng không được nguyên đơn thừa nhận. Do đó, bị đơn kháng cáo cho rằng "Giấy vay nợ" ngày 22/02/2022 được bị đơn ký xác nhận vay 8.000.000.000 đ của nguyên đơn là hợp đồng giả cách, là không có căn cứ chấp nhận.

[5]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Minh N.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Phương A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 298, 319, 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 122 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh N về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản.

Buộc bị đơn bà Lê Phương A phải trả cho bà Lê Thị Minh N số tiền 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng) theo "Giấy vay nợ" ngày 22/12/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Minh N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 00001860/HĐ-MBCC ngày 23/7/2024 ký giữa bà Lê Phương A và bà Lê Thị Kiều H1 được công chứng tại Văn phòng C.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Minh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0070051 ngày 05/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Lê Phương A chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0070035 ngày 04/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự (5);
- Lưu: HSVA (2), VP (3) 15B LTTT.

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

Nguyễn Văn Khương