

Bản án số: 644/2026/DS-PT

Ngày: 02/4/2026

V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả
tiền theo cam kết

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1704/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2026/QĐXXPT - DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1826/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3159/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Thái L, sinh năm 1983; địa chỉ: xóm N, xã N, huyện T, tỉnh Nghệ An (nay là xã N, tỉnh Nghệ An); địa chỉ liên lạc: số A, đường L, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường B, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Q, xã N, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên lạc: Chung cư T, Khu chế xuất L, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2025), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Thái L trình bày:

Ngày 26/4/2022, ông Mai Thái L và bà Phạm Thị H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương với giá 1.490.000.000 đồng. Ông L đã đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng; hai bên thống nhất đến ngày 06/6/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại và tiến hành công chứng sang tên.

Do bà H không thực hiện đúng thỏa thuận, ông L đã nộp đơn khởi kiện. Sau đó, các bên tự thỏa thuận và lập “Giấy cam kết” với nội dung: Bà H xác nhận đã nhận cọc 200.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Đổi lại, ông L rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau đó bà H vẫn không thanh toán số tiền 300.000.000 đồng như cam kết.

Do đó, ông L tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Phạm Thị H trả 300.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 02/7/2022.

Buộc bà Phạm Thị H trả tiền lãi tính từ ngày **02/7/2022** đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/8/2025 với lãi suất 10%/năm trên số tiền gốc.

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:

Bà H thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với ông L đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà không thừa nhận việc trực tiếp nhận tiền cọc mà cho rằng đã yêu cầu ông L chuyển tiền cho bà T1 và bà P do bà không có số tài khoản. Bà H đề nghị Tòa án làm rõ tư cách và mối quan hệ của bà P đối với nguyên đơn. Đối với “Giấy cam kết” ngày 02/7/2022, bà H không thừa nhận chữ ký và yêu cầu giám định chữ ký tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thái L đối với bà Phạm Thị H về việc: “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Mai Thái L số tiền 394.666.667 đồng (ba trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó:

Số tiền gốc: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Số tiền lãi: 94.666.667 đồng (chín mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng

cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần lãi suất.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà H tại hợp đồng đặt cọc và “Giấy cam kết” ngày 02/7/2022: Xét quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H có yêu cầu giám định sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định là phù hợp theo quy định tại Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và người đại diện hợp pháp tiếp tục yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà H tại hai chứng cứ nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ở cấp sơ thẩm, bà H đã thừa nhận và không phản đối các chứng cứ này. Mặt khác, trong đơn kháng cáo, bà H cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà H.

[3] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng giữa hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, nhưng sau đó do không thực hiện được hợp đồng nên bà H đã viết “Giấy cam kết” ngày 02/7/2022 với nội dung: trả lại cho ông L số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng; thời hạn thanh toán từ ngày 03/7/2022 đến ngày 12/7/2022. Do bà H không thực hiện đúng cam kết nên ông L khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền trên cùng lãi suất chậm trả. Như vậy, quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết”; việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp kiện đòi tài sản” là không phù hợp nên cần điều chỉnh lại.

[4] Bà H kháng cáo cho rằng bà không nhận 200.000.000 đồng tiền cọc mà tiền được chuyển cho bà Lê Thị Thùy T1. Bà H cho rằng sau khi viết cam kết, bà đã thanh toán được 157.000.000 đồng (bao gồm: trả 100.000.000 đồng cho ông L và 57.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc P). Tuy nhiên, ông L không thừa nhận nội dung này, đồng thời bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà P

và bà T1 có liên quan đến giao dịch thỏa thuận giữa hai bên. Vì vậy, việc bà H yêu cầu đưa bà P và bà T1 tham gia tố tụng là không có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H có nghĩa vụ trả lại số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Về tiền lãi chậm trả: Do bà H chậm thực hiện nghĩa vụ theo cam kết nên phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính thời gian chậm trả từ ngày 02/7/2022 là không phù hợp, vì theo thỏa thuận, thời hạn cuối bà H phải trả tiền là ngày 12/7/2022. Do đó, tiền lãi chậm trả phải được tính từ ngày 13/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/8/2025). Cụ thể: $300.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times (03 \text{ năm } 01 \text{ tháng } 15 \text{ ngày}) = 93.750.000 \text{ đồng}$.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thái L đối với bà Phạm Thị H về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết”.

Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Mai Thái L số tiền 393.750.000 đồng (ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); trong đó, tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 93.750.000 đồng (chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thái L đối với bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bà Phạm Thị H trả số tiền lãi là 916.667 đồng (chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Thái L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.525.000 đồng theo Biên lai số 0004615 ngày 12/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho ông Mai Thái L số tiền 9.225.000 đồng (chín triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị H phải chịu 19.687.500 đồng (mười chín triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0019199 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự 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 thoả 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, 7a, 7b 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:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (13), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

