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: **1239**/2026/DS-PT
Ngày: 23-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản hợp đồng chuyển nhượng suất cấp tái định cư, đòi tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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: Ông Trần Đăng Tân

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Lê Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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 Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 5, 18 và 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc: *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng suất cấp tái định cư, đòi tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3037/2026/QĐPT-DS ngày 17/5/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7974/2026/QĐPT-DS ngày 22/5/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1988, CCCD: 077088010668

Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Lê Quốc H, sinh năm 1980, CCCD số: 077080000718
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984, CCCD số: 001184025327

Địa chỉ: B T, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Mộng Quỳnh M, sinh năm 1990, CCCD số: 068190012965
Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Phạm Thị M1, sinh năm 1951, CCCD số: 079151006117
Địa chỉ: D T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thụy Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: E N, khu phố I, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số công chứng 2171/2026/CCGD ngày 20/3/2026 của Phòng Công chứng số 6 Thành phố H)
3. Ông Lê Ngọc T1, sinh năm: 1958, CCCD số: 075058006141 và bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1973, CCCD số: 048173000038
Địa chỉ: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, ông Nguyễn Hoàng Đ trình bày:

Ông và ông Lê Quốc H đã quen biết và hợp tác làm ăn trong thời gian dài. Ông cho ông H vay 02 khoản:

Khoản vay 1:

Ngày 05/4/2021, ông cho ông H vay 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 18 tháng, lãi suất 3%/tháng, mục đích vay để kinh doanh bất động sản. Ông đã giao tiền mặt cho ông H vào ngày 05/4/2021, tại một quán café ở phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hai bên có lập giấy vay tiền ngày 05/4/2021 (Hiện giấy vay tiền này ông H giữ). Để đảm bảo khoản tiền vay, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông 0 thửa đất gồm:

1. Quyền sử dụng đất 1.645m^2 thửa 66, 67 tờ bản đồ số 7 tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2047 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2021 tại Văn phòng C.

2. Quyền sử dụng đất 1.799m^2 thửa 61, 64, 65 tờ bản đồ số 7 tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2021 tại Văn phòng C.

Thỏa thuận, nếu ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng cam kết thì toàn bộ tài sản là Quyền sử dụng đất 1.645m^2 thửa 66, 67 tờ bản đồ số 7 và Quyền sử dụng đất 1.799m^2 thửa 61, 64, 65 tờ bản đồ số 7 cùng tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh) sẽ thuộc toàn quyền sở hữu của ông (mua bán, sang tên, trao tặng, kí gửi, cho thuê).

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin, đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nên không làm thủ tục sang tên hai thửa đất trên cho ông.

Quá trình vay, ông H trả lãi đầy đủ theo thỏa thuận là

135.000.000đồng/tháng. Tổng cộng 18 tháng là: 2.430.000.000 đồng. Hết hạn vay, ông H không có khả năng thanh toán nên đến ngày 24/12/2022, ông H có viết Giấy cam kết với ông, nội dung ghi nhận:

Ông H xác nhận ngày 05/4/2021 có vay của ông 4.500.000.000 đồng và xin gia hạn thêm thời hạn trả là 03 tháng kể từ ngày 24/12/2022. Nếu ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng cam kết thì toàn bộ tài sản là Quyền sử dụng đất 1.645m^2 thửa 66,67 tờ bản đồ số 7 và Quyền sử dụng đất 1.799m^2 thửa 61, 64, 65 tờ bản đồ số 7 cùng tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ thuộc toàn quyền sở hữu của ông (mua bán, sang tên, trao tặng, kí gửi, cho thuê). Ngoài ra hai bên có thỏa thuận, ông H phải tiếp tục trả cho ông tiền lãi của 03 tháng gia hạn với mức lãi suất 3%/tháng. Thỏa thuận này không ghi nhận trong Giấy cam kết. Sau khi viết giấy cam kết ngày 24/12/2022, ông H buộc ông trả lại Giấy vay tiền ngày 05/4/2021.

Sau khi hai bên lập cam kết ngày 24/12/2022, ông H không trả tiền lãi theo thỏa thuận. Hết thời hạn 3 tháng tức ngày 07/4/2023, ông H nhờ ông hủy 02 Hợp đồng CNQSDĐ tại phường K, thành phố B để ông H chuyển nhượng đất cho người khác. Hai bên thỏa thuận ông H sẽ trả cho ông 2.500.000.000 đồng, ngay khi ông ký hợp đồng hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng 2047, 2048. Số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại ông H phải trả cho ông trong vòng 30 ngày từ ngày 07/4/2023. Ông H có viết Giấy cam kết ngày 07/4/2023.

Ngày 07/4/2023, vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng ký 02 Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2047 và 2048. Tuy nhiên, ngày 07/4/2023, ông H chỉ đưa cho ông 2.100.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H hẹn mãi nhưng không trả. Do đó, ngày 12/4/2023, ông H lập giấy cam kết hẹn ngày 17/4/2023 ông H sẽ trả trước 1.500.000.000 đồng. Còn lại 900.000.000 đồng, ông H sẽ trả cho ông trong vòng 30 ngày kể từ ngày công chứng chuyển nhượng 05 thửa đất trên. Hai bên không thỏa thuận ngày cụ thể ông H chuyển nhượng 05 thửa đất trên cho người khác, nhưng theo ông biết ngay khi ông ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2023, ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất trên cho người khác cùng ngày.

Ngày 17/4/2023, ông H không trả 1.500.000.000 đồng theo cam kết. Hết hạn 30 ngày, ông H cũng không trả 900.000.000 đồng cho ông. Ngày 12/5/2023, ông H tiếp tục xin gia hạn đến ngày 19/5/2023 ông H sẽ trả hết 2.400.000.000 đồng còn lại. Ông H có viết cam kết viết tay ngày 12/5/2023.

Đến ngày 19/5/2023, ông H cũng không trả tiền cho ông. Cho đến nay, ông H vẫn chưa trả tiền cho ông. Về tiền lãi, từ ngày 07/4/2023, các bên không ghi nhận về tiền lãi trong các giấy cam kết, nhưng thỏa thuận miệng vẫn là 3%/tháng. Tuy nhiên, cả quá trình vay ông H chỉ trả được tiền lãi 18 tháng đầu tiên là: 2.430.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm ba mươi triệu đồng). Do đó, ông yêu cầu ông H trả cho ông số tiền gốc còn lại là: 2.400.000.000 đồng.

Về tiền lãi:

- 2.100.000.000 đồng từ ngày 05/04/2021 đến ngày 05/4/2023, tính tròn

24 tháng, mức lãi suất 1.66%/tháng: 34.860.000 đồng x 24 = 836.640.000 đồng

- 2.400.000.000 đồng từ ngày 05/04/2021 đến nay (26/02/2025), làm tròn 46 tháng: 39.840.000 đồng x 46 = 1.832.640.000 đồng

Tổng cộng số tiền lãi ông H phải trả cho ông theo quy định là: 2.669.280.000 đồng, trừ số tiền lãi đã nhận là 2.430.000.000 đồng, ông H còn phải trả thêm số tiền lãi tạm tính đến ngày 26/02/2025 là: 239.280.000 đồng.

Khoản vay 2:

Ngoài khoản vay nêu trên, ông H còn thế chấp cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP976769 vào sổ số CS15044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Viết A ngày 05/3/2019, chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị L ngày 24/6/2019, thửa 2536 tờ bản đồ số 03 diện tích 504m^2 tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh) để vay tiền của ông nhiều khoản vay khác. Ngày 05/3/2023, ông H viết giấy vay của ông tổng số tiền 5.300.000.000 đồng. Đây là tổng số tiền gốc ông H đã thế chấp thửa 2536 tờ bản đồ số 03 để vay của ông. Ông không nhớ rõ số tiền, thời gian vay của từng khoản vay trước đó. Ông không nhớ ông H đã đóng lãi bao nhiêu vào thời gian nào. Các giấy vay này đã bị hủy khi hai bên chốt giấy vay ngày 05/3/2023. Theo giấy vay ngày 05/3/2023, hai bên thống nhất thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 3%/tháng. Mục đích vay để ông H kinh doanh bất động sản. Ông H tiếp tục đưa cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2536 tờ bản đồ số 03 diện tích 504m^2 tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm tin. Hai bên không lập hợp đồng cầm cố, thế chấp. Đất vẫn do ông H quản lý sử dụng. Ông H chỉ trả được tiền lãi theo thỏa thuận 01 tháng là 159.000.000 đồng. Việc trả lãi không lập giấy tờ. Đến hạn trả gốc, ông H không trả.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông H trả tiền gốc: 5.300.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1.66%/tháng từ ngày 05/3/2023, tạm tính đến 26/02/2025 là 23 tháng: 2.023.540.000 đồng. Trừ số tiền lãi đã nhận là 159.000.000 đồng, ông H còn phải trả thêm số tiền lãi tạm tính đến ngày 26/02/2025 là: 1.864.540.000 đồng và phải trả thêm tiền lãi tính đến ngày xét xử vụ án.

Ông sẽ trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP976769 vào sổ số CS15044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Viết A ngày 05/3/2019, chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị L ngày 24/6/2019, ngay khi ông H trả hết nợ.

Ngoài ra, ông còn mua của ông H 06 quyết định cấp tái định cư, theo đó: Năm 2022, qua giới thiệu, ông có đồng ý mua của ông Lê Quốc H 06 quyết định cấp tái định cư (nền tái định cư) ở phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể:

- Ngày 27/8/2022 và ngày 30/8/2022, ông mua của ông H 04 quyết định, tương đương 04 nền đất tái định cư, giá 1.300.000.000 đồng/quyết định (nền). Tổng cộng là 5.200.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy cam kết việc mua bán. Thỏa thuận trong vòng 02 tháng, ông H phải bàn giao quyết định và ra Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nếu không đúng cam kết ông H phải bồi thường 02 lần số tiền ông đã bỏ ra mua. Ông đã thanh toán đủ 5.200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông H ngay khi ký hợp đồng. Hai bên không thỏa thuận cụ thể thông tin, vị trí lô nền, quyết định cấp tái định cư. Để ông tin tưởng, ông H chụp gửi căn cước công dân của 4 người mà ông H cho rằng sẽ được cấp tái định cư. Ông và 04 người mà ông H cung cấp căn cước công dân chưa từng gặp gỡ trao đổi, giao dịch.

- Ngày 07/9/2022, ông mua thêm của ông H 02 quyết định, tương đương 02 nền đất tái định cư, giá 850.000.000 đồng/quyết định (nền). Tổng cộng là: 1.700.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy cam kết việc mua bán, thỏa thuận trong vòng 150 ngày sẽ bàn giao quyết định và ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. (Do thời hạn ra giấy tờ lâu hơn nên giá chuyển nhượng rẻ hơn 04 lô trước). Nếu không đúng cam kết ông H sẽ phải bồi thường 02 lần số tiền ông đã bỏ ra mua. Ông đã thanh toán đủ 1.700.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận cụ thể thông tin, vị trí lô nền, quyết định cấp tái định cư. Để ông tin tưởng, ông H chụp gửi cho ông căn cước công dân của 2 người mà ông H cho rằng sẽ được cấp tái định cư. Ông và 02 người mà ông H cung cấp căn cước công dân chưa từng gặp gỡ trao đổi, giao dịch.

- Ông H còn cam kết nếu những người nêu trên không được cấp tái định cư, ông H sẽ tìm quyết định khác cho ông. Đến thời hạn như thỏa thuận ông H đã không thực hiện đúng cam kết, không chuyển nhượng được cho ông 01 lô tái định cư phường H. Ông H đã gia hạn nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện được.

- Ngày 06/12/2022, do ông H vẫn không giao được 04 lô tái định cư đã thỏa thuận trước đó (04 lô ngày 27/8/2022 và 30/8/2022) nên ông và ông H đã thỏa thuận lại, theo đó: Ông H sẽ đền bù số tiền 8.000.000.000 đồng trong đó đã bao gồm 5.200.000.000 đồng tiền gốc, và hứa thanh toán thành 02 lần:

Lần 1: Ngày 13/12/2022 thanh toán 4.000.000.000 đồng;

Lần 2: Ngày 30/12/2022 thanh toán 4.000.000.000 đồng.

Hai bên có lập Giấy cam kết ngày 06/12/2022 nhưng ông H đã không thực hiện đúng cam kết.

Ngoài ra, đến tháng 2/2023, theo thỏa thuận ông H phải chuyển nhượng cho ông 02 nền tái định cư ngày 07/9/2022, nhưng ông H cũng không chuyển nhượng được. Ban đầu, chỉ có ông và ông H giao dịch mua bán 06 nền tái định cư. Nhưng đến tháng 02/2023, bà Nguyễn Thị L (vợ ông H) là người đứng ra giải quyết cho ông 02 lô tái định cư. Theo đó:

Ngày 12/01/2023, bà L chuyển cho ông 495.000.000 đồng

Ngày 17/01/2023, bà L chuyển tiếp cho ông 455.000.000 đồng và 100.000.000 đồng.

Tổng cộng 1.050.000.000 đồng. Đồng thời, bà L đã chuyển nhượng cho ông lô đất diện tích 100m^2 thửa 1048 tờ bản đồ số 18 tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà L không trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông mà ông Lê

Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc S ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông. Ông phải chuyển lại cho bà L 400.000.000 đồng.

Bà L yêu cầu ông viết giấy xác nhận ngày 28/02/2023 theo đó: ông H đã thanh toán dứt điểm cho ông 02 lô tái định cư. Còn đối với 04 suất cấp tái định cư nêu trên, ông đồng ý gia hạn cho ông H đến ngày 01/3/2024 để thực hiện chuyển nhượng, nếu đến hạn ngày 01/3/2024, ông H không chuyển nhượng được thì ông H phải mua lại với giá tiền 2.000.000.000 đồng/1nền, 04 nền là 8.000.000.000 đồng. Giấy viết tay này bà L giữ. Theo thỏa thuận trên, hai bên không thỏa thuận ông H đã thanh toán dứt điểm 02 lô tái định cư nào (lô giá 1.300.000.000 đồng hay 850.000.000 đồng). Tuy nhiên, đến hẹn ông H cũng không thực hiện được. Ông H cũng không đưa được thông tin của những quyết định cấp lô tái định cố tình kéo dài thời gian chiếm dụng tiền của ông, nên ông đã tố cáo ông H qua cơ quan công an thị xã P. Công an đã mời hai bên lên làm việc xác định không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 24/10/2024, ông H tiếp tục thỏa thuận với ông nội dung: Ông H xác nhận có nợ ông:

1. Ngày 05/03/2023, ông H vay của ông 5.300.000.000 đồng (năm tỷ ba trăm triệu đồng) và thế chấp khoản vay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976769, cấp ngày 05/3/2019 đối với thửa đất số 2536, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Khoản nợ 01).

2. Ngày 12/5/2023, ông H vay của ông số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng). (Khoản nợ 02).

3. Ông H bán cho ông 04 nền tái định cư Hắc D (Khoản nợ 3).

Ông và ông H thống nhất thỏa thuận lại: Ngày 25/10/2024, bên A (ông H) ký công chứng chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 327292 cấp ngày 21/8/2024 đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ 78 tọa lạc tại phường M, thị xã P cho bên B (ông Đ). Giá trị chuyển nhượng là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng) để cấn trừ vào khoản nợ ngày 05/3/2023 và ngày 05/4/2021. Đồng thời bên A (ông H) bàn giao 02 nền tái định cư cho bên B (ông Đ) để cấn trừ vào khoản nợ số 03 nêu trên. Hai nền tái định cư cấn trừ khoản nợ 3 là: Quyết định tái định cư 200m^2 đất ở theo quyết định số 8952 ngày 24/10/2023 của UBND thị xã P để thu hồi đất thực hiện dự án Đường Q khu dân cư S, đường S, tên Phạm Thị M1. Sau khi ông H thực hiện thỏa thuận thì ông Đ phải trả lại cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976769, cấp ngày 05/3/2019 đối với thửa đất số 2536, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông không biết chủ thửa đất số 185, tờ bản đồ 78 tọa lạc tại phường M, thị xã P và bà Phạm Thị M1 là ai, ở đâu? Ông và những chủ đất này không có bất cứ thỏa thuận, trao đổi, giao dịch nào.

Do bà L có biết, có liên quan đến việc ông H bán cho ông 06 nền tái định cư. Do đó, ông khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1. Hủy bỏ thỏa thuận tại Giấy cam kết trả nợ ngày 24/10/2024 giữa ông Lê Quốc H và ông Nguyễn Hoàng Đ.

2. Buộc ông H, bà L phải trả cho ông số tiền mua 04 suất tái định cư là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng).

Bị đơn là ông Lê Quốc H, trong quá trình tiến hành tố tụng đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông H không đến làm việc, không tham gia các phiên hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ, không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án để bảo vệ quyền, nghĩa vụ cho mình.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là vợ cũ của ông Lê Quốc H. Bà và ông H kết hôn năm 2011. Quá trình sống chung cuối năm 2021, bà và ông H xảy ra mâu thuẫn trầm trọng, vợ chồng ly thân. Nguyên nhân là do ông H làm ăn bên ngoài không thông qua ý kiến của bà dẫn đến nợ nần, chủ nợ kéo đến nhà đòi tiền. Bà không biết ông H và ông Đ làm ăn với nhau như thế nào.

Đến ngày 05/01/2023, ông Đ gọi điện thoại cho bà, thông tin cho bà biết giữa ông Đ và ông H có quan hệ làm ăn với nhau. Và ông H đang nợ tiền ông Đ, cũng như có nợ một số lô tái định cư chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ. Ông Đ nói rằng mặc dù ông biết bà không liên quan đến giao dịch vay tiền, mua bán tái định cư giữa ông và ông H, nhưng vì hoàn cảnh của ông Đ hiện đang rất khó khăn nên muốn bà giúp đỡ. Bà đã gọi điện thoại liên lạc với ông H để xác nhận lại nội dung ông Đ nói. Vì đạo đức, muốn giúp đỡ người khó khăn nên bà đã cho ông Đ vay 1.050.000.000 đồng để ông Đ giải quyết khó khăn trước mắc, trong đó cụ thể: Ngày 12/01/2023, bà chuyển cho ông Đ 495.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ gọi lại báo bà số tiền đó không đủ để ông xoay sở việc gia đình nên, ngày 17/01/2023, bà chuyển cho ông Đ thêm 455.000.000 đồng và 100.000.000 đồng. Khi bà đồng ý hỗ trợ cho ông Đ, ông bà không thỏa thuận cụ thể hỗ trợ hay vay mượn như thế nào về lãi suất, thời hạn. Việc giao nhận tiền, vay tiền, hỗ trợ tiền giữa bà và ông Đ không lập thành văn bản. Việc bà chuyển tiền cho ông Đ, bà không thông báo với ông H. Giữa bà, ông H, ông Đ chưa từng gặp gỡ, thỏa thuận ba bên đến số tiền này.

Sau đó, ông Đ tiếp tục gọi điện thoại nhờ giúp đỡ, bà hứa sẽ bán lô đất tái định cư diện tích 100m^2 thửa 1048 tờ bản đồ số 18 tại phường H, thành phố P (lô đất bà đã mua của ông Lê Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc S) để cho ông Đ vay tiền. Tuy nhiên, do không bán được nên bà và ông Đ thống nhất, bà sẽ chuyển nhượng cho ông Đ lô đất trên. Lô đất này bà đã nhận chuyển nhượng của ông T1, bà S nhưng không làm thủ tục sang tên và thống nhất lô đất có giá 2.000.000.000 đồng. Bà cho ông Đ vay 1.600.000.000 đồng, ông Đ chuyển trả lại cho bà 400.000.000 đồng. Ông Đ được quyền thế chấp hay chuyển nhượng cho người khác lô đất này để thu tiền. Thống nhất, tổng số tiền bà cho ông Đ vay là 2.650.000.000 đồng tương đương 02 lô tái định cư. Khi nào ông H chuyển nhượng cho ông Đ 02 lô tái định cư thì ông Đ phải trả lại tiền đã vay cho bà, số tiền trả không thấp hơn số tiền 2.650.000.000 đồng. Nếu ông Đ bán 02 lô tái định cư có lãi thì đưa lãi cho bà, nếu không có lãi thì thôi. Thỏa thuận này không lập thành văn bản. Nhưng bà và ông Đ có trao đổi tin nhắn zalo thống nhất giá lô tái định cư thửa 1048 tờ bản đồ số 18 là 2.000.000.000 đồng và ông Đ phải chuyển lại cho bà 400.000.000 đồng.

Việc bà chuyển tiền cho ông Đ, bà có gọi điện thoại thông báo với ông H. Bà báo với ông H bà đã sang tên lô đất tài sản cá nhân của bà cho ông Đ và số tiền 1.050.000.000 đồng, tương đương 2 lô tái định cư, khi nào ông H sang tên 02 lô tái định cư cho ông Đ thì ông Đ sẽ trả tiền lại cho bà. Do thời điểm đó, mâu thuẫn giữa bà và ông H rất gay gắt nên ông bà không gặp nhau, khi có vấn đề gì thì gọi điện thoại trao đổi. Giữa bà, ông H, ông Đ chưa từng gặp gỡ, thỏa thuận ba bên đến số tiền và lô tái định cư cho ông Đ.

Bà được biết sau khi sang tên lô tái định cư thửa 1048, ông Đ đã chuyển nhượng cho người khác được khoảng 2.000.000.000 đồng.

Sau đó đến ngày 06/6/2023, ông Đ gọi điện cho bà báo ông đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2536 tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ B T, phường P (thửa đất bà và các con đang ở). Ông yêu cầu bà phải trả tất cả các khoản tiền ông H đang nợ ông. Bà không đồng ý và yêu cầu ông Đ phải trả ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vì ông đang giữ là trái pháp luật. Bà và ông Đ xảy ra tranh chấp, từ đó đến nay ông bà không liên lạc lại với nhau.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà không đồng ý vì giao dịch vay mượn, mua bán đất giữa ông H và ông Đ bà không biết nên bà không có nghĩa vụ, bà và ông H đã ly hôn với nhau khoảng tháng 8-9/2023.

Nay bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đ phải trả lại cho bà Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2536 tờ bản đồ số 3 tại phường P.

- Buộc ông Đ phải trả lại cho bà số tiền đã vay là 2.650.000.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng). Không yêu cầu trả lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng Quỳnh M trình bày:

Bà thống nhất với nội dung ông Đ trình bày và đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M1 trình bày:

Ngày 24/10/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 8942/QĐ-UBND V/v thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội của bà (Phạm Thị M1) tại phường P để thực hiện dự án Đường Q khu dân cư S (đường S nhánh T), phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 24/10/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 8952/QĐ-UBND V/v phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Phạm Thị M1.

Ngày 03/11/2023, tại nhà ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L ở địa chỉ B T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vợ chồng bà (bà và ông Châu Văn N) thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thụy Thanh T và ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng mua bán. Theo đó vợ chồng bà bán cho ông H, bà L 01 Quyết định tái định cư (200m^2 đất ở) theo Quyết định số 8952/QĐ-UBND ngày 24/10/2023, với giá 1.600.000.000 đồng. Ngay khi ký Hợp đồng mua bán, ông H, bà L đã đặt cọc cho ông bà 200.000.000

đồng. Thỏa thuận, vào ngày ký ủy quyền Quyết định cấp tái định cư, ông H, bà L sẽ thanh toán thêm cho ông bà 1.300.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 18/12/2023, bà L yêu cầu ngày 19/12/2023, ông bà ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Quang T2 sinh năm: 1976, cư trú: G T, phường P, thành phố B để ông T2 được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà làm các thủ tục bốc thăm, nhận, nộp các giấy tờ liên quan đến lô đất ở, lô tái định cư mà nhà nước bố trí cho ông bà tại Quyết định số 8942/QĐ-UBND ngày 24/10/2023, Quyết định số 8952/QD-UBND ngày 24/10/2023. Bà L sẽ thanh toán thêm cho bà 1.300.000.000 đồng. Ngày 19/12/2023, ông bà đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Quang T2. Bà L đã thanh toán thêm cho bà 1.300.000.000 đồng.

Hiện nay bà L còn nợ lại bà 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận khi nào ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà L hay bên thứ 3 theo yêu cầu của ông H, bà L thì ông H, bà L sẽ thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn lại.

Nay bà được biết ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L có tranh chấp liên quan đến lô tái định cư, lô ở mới của Quyết định số 8942/QĐ-UBND ngày 24/10/2023, Quyết định số 8952/QĐ-UBND ngày 24/10/2023. Bà xác định thỏa thuận giữa ông H, bà L và ông Đ liên quan đến lô tái định cư, lô ở mới của 02 quyết định trên, bà không biết và không có bất cứ thỏa thuận nào với ông Đ hay thảo thuận 03 bên với ông Đ, ông H, bà L. Bà chỉ giao dịch với bà L, ông H và thực hiện ký ủy quyền, ký chuyển nhượng cho bà L, ông H hay người thứ 3 theo yêu cầu của ông bà.

Trong vụ án này, bà không biết và không có ý kiến gì. Hiện nay bà đang chờ nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô tái định cư của mình. Khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ông H, hay người thứ 3 theo yêu cầu của ông H, bà L và nhận đủ 100.000.000 đồng là hoàn tất việc mua bán giữa bà và ông H, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc S trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2022, ông bà có bán cho bà Nguyễn Thị L một suất tái định cư theo Quyết định 750/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân thị xã P. Bà S đại diện ký hợp đồng ủy quyền cho bà L và nhận đủ tiền mua bán.

Theo thỏa thuận, ông bà sẽ ủy quyền cho bà L tự mình bốc thăm nhận đất và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L phải tự đóng tiền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng trong thỏa thuận này, bà L có nói sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L có quyền nói vợ chồng bà ký chuyển nhượng cho bà L hoặc người khác do bà L chỉ định.

Sau đó, vào khoảng đầu năm 2023, bà L nói ông bà ký chuyển nhượng lô tái định cư nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Đ. Lô tái định cư bà L bốc

thăm được và nhờ ông bà ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ là tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông bà đã nhận đủ tiền từ bà Nguyễn Thị L đã ký chuyển nhượng lô đất theo yêu cầu của bà L. Vì vậy, ông bà không biết và không liên quan đến giao dịch giữa ông H, bà L với ông Đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Lê Quốc H

1.1 Buộc ông Lê Quốc H phải trả cho ông Nguyễn Hoàng Đ khoản vay ngày 05/4/2021:

Tiền nợ gốc: 1.152.508.859 đồng (Một tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, tám trăm năm mươi chín đồng).

Tiền nợ lãi quá hạn từ ngày 05/10/2022 đến ngày 29/9/2025 là: 493.222.802 đồng + 856.406.283 đồng = 1.349.629.085 đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng)

Tổng nợ gốc, lãi ông Lê Quốc H phải thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng Đức T3 đến ngày 29/9/2025 là: 2.502.137.944 đồng (Hai tỷ, năm trăm lẻ hai triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng).

1.2 Buộc ông Lê Quốc H phải trả cho ông Nguyễn Hoàng Đ khoản vay ngày 05/3/2023

Tiền nợ gốc: 5.229.333.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng)

Tiền lãi trong hạn: 174.311.000 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm mười một nghìn đồng).

Tiền lãi trên nợ lãi trong hạn (từ ngày 05/6/2023 đến ngày 29/9/2025): 40.366.000 đồng (Bốn mươi triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Tiền lãi quá hạn (từ ngày 05/6/2023 đến ngày 29/9/2025): 3.632.954.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm ba mươi hai triệu, chín trăm năm mươi bốn nghìn đồng)

Tổng nợ gốc, lãi ông Lê Quốc H phải thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng Đức T3 đến ngày 29/9/2025 là: 9.076.964.000 đồng (Chín tỷ, không trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Như vậy, buộc ông Lê Quốc H phải trả tổng cộng tiền gốc, lãi cả hai khoản vay cho ông Nguyễn Hoàng Đ là: 2.502.137.944 đồng + 9.076.964.000 đồng = 11.579.101.944 đồng (Mười một tỷ, năm trăm bảy mươi chín triệu, một trăm lẻ một nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng).

1.3 Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H về việc hủy Giấy cam kết trả nợ ngày 24/10/2024 giữa ông Lê Quốc H và ông

Nguyễn Hoàng Đ đối với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất để cấn trừ nợ.

[2] Tuyên thỏa thuận mua bán 04 quyết định cấp tái định cư (02 quyết định giá trị 1.300.000.000 đồng /quyết định và 02 quyết định giá trị 850.000.000 đồng/ quyết định) giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H vô hiệu.

Buộc ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Đ số tiền: 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ, ba trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền thiệt hại là 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm triệu đồng). Tổng cộng là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người thi hành án không trả đủ số tiền nên trên thì hàng tháng người thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Hoàng Đ phải trả cho ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP976769 vào sổ số CS15044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Viết A ngày 05/3/2019, chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị L ngày 24/6/2019.

[4] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Hoàng Đ phải hoàn trả số tiền 2.650.000.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 30/9/2025, ông Lê Quốc H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần nợ gốc và lãi phải trả, bồi thường thiệt hại và trách nhiệm cá nhân trong việc trả lại số tiền chuyển nhượng 04 suất cấp tái định cư là 4.300.000.000 đồng.

Ngày 15/10/2025, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà phải chịu trách nhiệm chung trong việc chuyển nhượng các suất cấp tái định cư giữa nguyên đơn và ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt và có văn bản ghi ý kiến ngày 25/5/2026 trình bày:

- Đối với 2 khoản vay, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đối với khoản tiền mà bà L đã trả đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên như quyết định của Bản án sơ thẩm.

- Rút yêu cầu bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu buộc bà L cùng với ông H chịu trách nhiệm chung trả số tiền mua bán 04 suất cấp tái định cư là 4.300.000 đồng, ông chỉ yêu cầu duy nhất ông H phải chịu trách nhiệm trả số tiền này.

Ông Lê Quốc H trình bày: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do:

- Số tiền ông đã trả cho ông Nguyễn Hoàng Đ nhiều hơn số tiền ông Đ trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại.

- Nguyên đơn không có yêu cầu tính lãi quá hạn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét là vượt quá yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất không phù hợp với quy định của pháp luật

- Đối với số tiền mua bán 04 quyết định cấp tái định cư ông đồng ý chịu trách nhiệm duy nhất đối với ông Đ và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà chấp nhận số tiền đã trả cho ông Đ và rút lại yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Hoàng Đ phải trả lại số tiền này tổng cộng là 2.650.000.000 đồng và rút kháng cáo; ông Đ không được yêu cầu bà phải chịu trách nhiệm bất cứ nghĩa vụ nào khác có liên quan đến ông H vì bà và ông H đã ly hôn.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc H, sửa phần tính lãi đối với 02 khoản vay của Tòa án cấp sơ thẩm; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận rút kháng cáo và đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Lê Quốc H trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về thủ tục: Ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Mộng Quỳnh M, người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc S vắng mặt đến lần thứ hai, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vắng mặt và có đề nghị Tòa án lập biên bản làm việc ghi nhận ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/5/2026, cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại trong việc chuyển nhượng 04 suất cấp tái định cư, với số tiền là 3.700.000.000 đồng; Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị L phải chịu trách nhiệm chung với ông Lê Quốc H trả lại số

tiền chuyển nhượng 04 suất cấp tái định cư là 4.300.000.000 đồng (nguyên đơn chỉ yêu cầu duy nhất ông Lê Quốc H phải trả số tiền này). Bị đơn đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn cũng đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại trong việc mua bán 04 quyết định tái định cư với số tiền là 3.700.000.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị L phải cùng chịu trách nhiệm với ông Lê Quốc H hoàn trả số tiền mua bán 04 quyết định cấp tái định cư với số tiền là 4.300.000.000 đồng.

[3.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L trình bày, do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nghĩa vụ liên quan đến trách nhiệm của bà L theo bản án sơ thẩm nên bà L rút toàn bộ kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu phản tố theo đơn ghi ngày 27/5/2025. Xét thấy, việc rút kháng cáo và rút yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L là hoàn toàn tự nguyện, biên bản làm việc ngày 25/5/2026 cũng thể hiện ý chí của nguyên đơn đồng ý với việc bà L rút yêu cầu, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà L theo quy định tại Điều 312, khoản 3 Điều 298 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3]. Ông Nguyễn Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị L được quyền khởi kiện lại vụ việc theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

[3.4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu duy nhất bị đơn là ông Lê Quốc H phải trả số tiền mua bán 04 quyết định cấp tái định cư với số tiền là 4.300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Quốc H đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3.5]. Đối với kháng cáo của ông Lê Quốc H về khoản vay ngày 05/4/2021 và khoản vay ngày 05/3/2023

[3.5.1]. Các đương sự thừa nhận, ngày 05/4/2021 ông H vay của ông Đ 4.500.000.000 đồng, có thời hạn, với lãi suất 3%/tháng, đã trả lãi 18 tháng. Theo các giấy cam kết ngày 24/12/2022, 07/4/2023, 12/4/2023, 12/5/2023 và giấy cam kết trả nợ ngày 24/10/2024, ông H đều xác nhận nợ và cam kết trả nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cho rằng đã trả nhiều hơn số tiền lãi đã trả là 2.430.000.000 đồng và khoản tiền đã trả vào ngày 07/4/2023 là 2.100.000.000 đồng, cũng như đối với khoản vay ngày 05/3/2023 với số tiền là 5.300.000.000 đồng ông H cho rằng số tiền này bao gồm cả gốc và lãi gộp từ các khoản trước nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến và đề nghị nêu trên của ông H là có căn cứ.

[3.5.2]. Về lãi suất

[3.5.2.1]. Hợp đồng vay ngày 05/4/2021 và ngày 05/3/2023 ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H là hợp đồng vay có lãi và có kỳ hạn. Căn cứ Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 5, Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, mức lãi suất thỏa thuận 3%/tháng (36%/năm) vượt quá mức trần 20%/năm, phần vượt không có hiệu lực; số tiền lãi đã trả vượt trần được trừ vào nợ gốc tại thời điểm trả lãi. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng nguyên tắc khấu trừ phần lãi vượt trần vào nợ gốc là đúng quy định của pháp luật.

[3.5.2.2]. Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 28/3/2024, bản tự khai ngày 28/3/2024, biên bản hòa giải ngày 15/4/2025, nguyên đơn đều thể hiện: Yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc của 2 khoản vay nêu trên và tiền lãi với mức lãi suất là 1,66%/tháng, không yêu cầu tính lãi quá hạn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi quá hạn theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên cần thiết sửa phần tính lãi theo yêu cầu của nguyên đơn với lãi suất là 1,66%/tháng.

[3.5.3]. Đối với khoản vay ngày 05/4/2021

[3.5.3.1]. Ông H vay của ông Đ số tiền 4.500.000.000 đồng, đã trả tiền lãi mỗi tháng là 135.000.000 đồng, với lãi suất là 3%/tháng, như đã nhận định nêu trên thì lãi suất không vượt quá 20%/năm, tương đương 1,66%/tháng. Do đó, số tiền lãi ông H phải trả tháng đầu tiên theo quy định chỉ là 74.700.000 đồng, số tiền còn lại (135.000.000 đồng – 74.700.000 đồng) là 60.300.000 đồng được trừ vào nợ gốc (4.500.000.000 đồng - 60.300.000 đồng) nên số tiền nợ gốc còn lại là 4.397.000.000 đồng.

[3.5.3.2]. Ông H đã trả được 18 tháng, mỗi tháng là 135.000.000 đồng, tổng cộng là 2.430.000.000 đồng, số tiền này sẽ tính lãi như nhận định nêu trên, số tiền còn lại được trừ vào nợ gốc, được giảm dần hàng tháng, cụ thể đến ngày 05/10/2022, ông H còn thiếu số tiền nợ gốc là 3.247.006.462 đồng.

[3.5.3.3]. Từ 05/10/2022 đến ngày 07/4/2023, ông H phải trả lãi là: 3.247.006.462 đồng 1,66%/tháng 06 tháng 2 ngày = 326.995.197 đồng; cùng vào ngày 07/4/2023 ông H đã trả được 2.100.000.000 đồng. Do đó tính đến ngày 07/4/2023 ông H còn thiếu tổng cộng số tiền nợ gốc là: 3.247.006.462 đồng + 326.995.197 đồng - 2.100.000.000 đồng = 1.474.001.660 đồng.

[3.5.3.4]. Tiền lãi tính từ ngày 07/4/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 30/9/2025: 1.474.001.660 đồng 1,66%/tháng (29 tháng 23 ngày) = 728.343.527 đồng.

[3.5.3.5]. Tổng cộng đối với khoản vay ngày 05/4/2021 tính đến ngày 30/9/2025 ông H phải trả cho ông Đ số tiền nợ gốc và lãi là 1.474.001.660 đồng + 728.343.527 đồng = 2.202.345.187 đồng.

[3.5.4]. Đối với khoản vay ngày 05/3/2023: Số tiền mà ông H vay của ông Đ là 5.300.000.000 đồng, ông H chỉ trả được duy nhất 1 tháng tiền lãi, lãi suất 3%/tháng, với số tiền là 159.000.000 đồng; như nhận định nêu trên, lãi suất theo

quy định của pháp luật là 1.66%/tháng, do đó tiền lãi ông H phải trả tháng đầu tiên theo quy định chỉ là 87.980.000 đồng, số tiền còn lại (159.000.000 đồng – 87.980.000 đồng) là 71.020.000 đồng được trừ vào nợ gốc (5.300.000.000 đồng - 71.020.000 đồng) nên số tiền nợ gốc còn lại là 5.228.980.000 đồng. Ông H phải trả lãi trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 05/4/2023 đến ngày 30/9/2025, cụ thể: 5.228.980.000 đồng 1,66%/tháng 29 tháng 25 ngày = 2.589.565.195 đồng. Tổng cộng ông H phải trả cho ông Đ tiền nợ gốc là lãi đối với khoản vay ngày 05/3/2023 là: 7.818.545.195 đồng.

[3.5.5]. Tổng cộng ông H phải trả cho ông Đ 02 khoản vay ngày 05/4/2021 và ngày 05/3/2023 với số tiền nợ gốc và lãi là 2.202.345.187 đồng + 7.818.545.195 đồng = 10.020.890.381 đồng.

[4]. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có một số sai sót, vi phạm thủ tục tố tụng như: Vi phạm về thời hạn tạm ngừng phiên tòa, trình tự, thủ tục giải quyết yêu cầu phản tố, hòa giải và việc thu thập, đánh giá chứng cứ nhưng những vấn đề này có liên quan đến các yêu cầu mà đương sự đã rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm mà chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

[5]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa phù hợp với cách tính lãi như nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Các nội dung khác phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến nghĩa vụ của đương sự nên căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

- Ông Lê Quốc H phải chịu án phí sơ thẩm: 10.020.890.381 đồng + 4.300.000.000 đồng = (14.320.890.381 đồng - 4.000.000.000 đồng) 0,1% + 112.000.000 đồng = 122.320.890 đồng.

- Bà Nguyễn Thị L vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm là 85.000.000 đồng;

- Ông Nguyễn Hoàng Đ vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 28.000.000 đồng án phí có giá ngạch.

[7.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Quốc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà Nguyễn Thị L rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên vẫn phải chịu án dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quốc H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Hoàng Đ về việc buộc ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường thiệt hại trong việc chuyển nhượng 04 suất cấp tái định cư, với số tiền là 3.700.000.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu trách nhiệm chung với ông Lê Quốc H trong việc trả lại số tiền chuyển nhượng 04 quyết định cấp tái định cư là 4.300.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Đ phải trả lại số tiền 2.650.000.000 (Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

3. Ông Nguyễn Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị L được quyền khởi kiện lại vụ án dân sự theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H, về việc: Ông Lê Quốc H phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Đ số tiền chuyển nhượng 04 suất cấp tái định cư là 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Đ, buộc ông Lê Quốc H phải số tiền nợ gốc và lãi của các khoản vay ngày 05/4/2021 và khoản vay ngày 05/3/2023, tổng cộng là 10.020.890.381 (Mười tỷ không trăm hai mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn ba trăm tám mươi một) đồng.

6. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Án phí dân sự:

7.1. Ông Nguyễn Hoàng Đ phải chịu 28.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002323 ngày 05/12/2024 (29.700.000 đồng) và biên lai thu tiền số 0003064 ngày 08/3/2024 (58.381.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh); ông Nguyễn Hoàng Đ được hoàn lại số tiền

59.781.000 đồng.

7.2. Ông Lê Quốc H phải chịu án dân sự sơ thẩm là 122.320.890 đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7.3. Ông Lê Quốc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0032499 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

7.4. Bà Nguyễn Thị L phải chịu án dân sự sơ thẩm là 85.000.000 đồng đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7.5. Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0027586 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

8.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H về việc hủy Giấy cam kết trả nợ ngày 24/10/2024 giữa ông Lê Quốc H và ông Nguyễn Hoàng Đ đối với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất để cấn trừ nợ.

8.2. Tuyên thỏa thuận mua bán 04 quyết định cấp tái định cư (02 quyết định giá trị 1.300.000.000 đồng /quyết định và 02 quyết định giá trị 850.000.000 đồng/ quyết định) giữa ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Lê Quốc H vô hiệu.

8.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Hoàng Đ phải trả cho ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP976769 vào sổ số CS15044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Viết A ngày 05/3/2019, chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị L ngày 24/6/2019.

8.4. Về chi phí sao lục tài liệu chứng cứ: Ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí sao lục tài liệu là 131.000 đồng (Một trăm ba mươi mốt nghìn đồng). Ông Nguyễn Hoàng Đ đã nộp tạm ứng số tiền 131.000 đồng (Một trăm ba mươi mốt nghìn đồng) nên ông Lê Quốc H, bà Nguyễn Thị L phải hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng Đ số tiền 131.000 đồng (Một trăm ba mươi mốt nghìn đồng).

9. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND khu vực 12 - Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- Phòng THADS khu vực 12, Tp.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Đăng Tân