

**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: 1311/2026/DS-PT

Ngày: 01-7-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng hợp tác

**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 Văn Vui

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Các ngày 24-6 và 01-7-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1535/2025/TLPT-DS ngày 16-12-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng hợp tác*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 07-8-2025 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 2486/2026/QĐ-PT ngày 16-4-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7127/2026/QĐ-PT ngày 15-5-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8875/2026/QĐ-PT ngày 10-6-2026, Quyết định thay đổi Thẩm phán tham gia Hội đồng xét xử số 1535/2026/QĐ-TA ngày 24-6-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số nhà E, đường P, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ liên hệ: Số nhà B đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà B, đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Q và ông Nguyễn Thanh H2 – Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà B, đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 1980; Địa chỉ: A Chung cư A N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Phạm Thị H4, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Trần Minh H5, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số nhà A, đường số A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H trình bày:

1. Về việc vay tiền:

Từ ngày 23-9-2021 đến ngày 22-11-2021, bà H cho bà H1 vay tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng trong 05 lần:

- Ngày 23-9-2021 cho vay số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận miệng mức lãi suất 02%/tháng.

- Ngày 22-11-2021 cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó, lần đầu 500.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 01%/tháng và lần sau 500.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 02%/tháng.

- Ngày 22-11-2021 cho vay số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận miệng mức lãi suất 1,5%/tháng.

- Và cho vay số tiền 200.000.000 đồng, qua hình thức chuyển khoản, hai bên thỏa thuận miệng mức lãi suất 02%/tháng.

Việc cho vay không thế chấp tài sản gì, cũng không ai chứng kiến, không thỏa thuận thời hạn trả nợ mà khi nào bà H cần sẽ báo trước cho bà H1 một thời gian nhất định.

Ngoài ra, bà H có nhờ bà H1 vay Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng để góp vào tiền hợp tác mua đất thì bà H tính trừ vào số tiền mà bà H1 vay của bà H.

Tổng số tiền nợ bà H1 đã trả cho bà H là 590.850.000 đồng, trả trong 06 lần (mỗi lần trả đều không có giấy xác nhận). Cụ thể: Lần 1 trả 180.000.000 đồng tiền mặt; Lần 2 trả 70.000.000 đồng tiền mặt; Lần 3 trả 99.500.000 đồng tiền mặt; Lần 4 trả 46.500.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 09-4-2022; Lần 5 trả 53.500.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 12-4-2022; Lần 6 trả 141.350.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 07-3-2022, sau khi trừ đi số tiền liên quan đến việc hợp tác làm ăn, theo giao dịch số 3934.

2. Về việc hùn vốn mua đất chung:

Vào tháng 10-2021, hai bên hùn hạp góp tiền mua chung diện tích đất 2.644,9m² đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), của ông Nguyễn T với giá 4.000.000.000 đồng, mỗi bên góp một nửa. Bà H1 để bà H đứng tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 với giá nhận chuyển nhượng từ ông T là 3.990.000.000 đồng (chủ đất bớt cho 10.000.000 đồng). Đến ngày 30-11-2021, bà H và bà H1 thống nhất để ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) đứng tên, vì bà H không đứng tên trên giấy tờ nên được giao bản chính sổ đỏ đất để quản lý từ tháng 01-2022. Bà H1 là người quyết định toàn bộ về việc chuyển nhượng đất, bà H chỉ góp tiền mua đất và được chia lợi nhuận, hai bà chỉ hùn vốn mua chung thửa đất này, ngoài ra không mua chung thửa đất nào khác. Việc hùn tiền mua đất chung này chỉ có chồng bà H1 là ông Nguyễn Thế C và anh trai bà H là ông Trần Minh H5 chứng kiến.

Ngày 04-3-2022, bà H1 có báo cho bà H biết qua tin nhắn về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất mua chung nói trên cho học trò của bà H1, theo đó, bán hết phần của bà H, còn phần đất của bà H1 chừa lại 10m. Ngoài ra, bà H1 không cung cấp cho bà H bất kỳ giấy tờ, thông tin nào khác liên quan đến việc mua bán thửa đất trên. Đến ngày 07-3-2022, bà H1 chuyển nhượng được đất với giá 110.000.000 đồng/mét ngang với tổng số tiền 5.717.300.000 đồng (đã trừ phí môi giới) và chia đôi cho bà H. Theo như nội dung vi bằng tin nhắn giữa bà H với bà H1, cùng ngày 04-3-2022, bà H1 chuyển khoản 06 lần cho bà H qua tài khoản Ngân hàng với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, trong đó 2.000.000.000 đồng là tiền gốc mua đất, 858.650.000 đồng là tiền lãi bán đất, 141.350.000 đồng còn lại để trả tiền nợ đã vay nêu trên. Sau khi giao đủ tiền gốc và lãi từ việc hùn hạp mua bán đất, bà H1 yêu cầu bà H giao lại sổ đỏ, nên trong ngày 07-3-2022, bà H đã trả lại sổ đỏ bản chính cho bà H1 và việc hợp tác giữa bà H và bà H1 kết thúc. Sau ngày 07-3-2022 thì bà H không đứng tên, không giao dịch gì liên quan đến thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) nữa.

Đến tháng 12-2022, bà H1 mới nhắn tin báo cho bà H rằng khi bán đất thì bà H1 có thỏa thuận với người mua sẽ “phủ hồng” thửa đất (tức chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở) nhưng nay không thực hiện được, nên yêu cầu bà H cùng giải quyết các công việc như đo đạc lại đất, trả lại tiền cọc cho người mua, bán đất cho người khác. Bà H có trả lời bà H1 qua tin nhắn là bà H không liên quan.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 thì bà H không đồng ý, cụ thể: Bà H1 cho rằng bà H1 giao cho bà H đo đạc đất để làm thủ tục phủ hồng là không đúng, do đó, sau khi đã chấm dứt hợp tác làm ăn, bà H1 có lãi hay lỗ từ việc mua bán đất, cũng như việc bà H1 đã nhận được số tiền 5.171.300.000 đồng chưa, nhận từ ai và bằng hình thức nào thì bà H không biết, không liên quan. Về các vi bằng bà H1 nộp cho

Tòa án, bà H cho rằng các nội dung trao đổi đó liên quan đến việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

4. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H:

Ngày 26-4-2022, bà H và anh trai bà H là ông Trần Minh H5 có liên hệ và đến nhà bà H1, ông C để yêu cầu trả số tiền vay còn lại. Bà H có cho bà H1 thời gian đến cuối tháng 12-2022 phải trả nợ cho bà H thì bà H1 đã thừa nhận nợ và xin gia hạn đến hết tháng giêng năm 2023 nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu bà H1 phải trả số tiền vay là 859.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi. Số tiền giao dịch với bà H1 là tiền riêng của cá nhân bà H và bà H hiện độc thân.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

1. Về việc vay mượn tiền:

Về số lần vay, số tiền vay, lãi suất vay thì bà H1 thống nhất với phần trình bày của bà H. Khi vay, bà H1 có viết và ký tên vào giấy mượn tiền, không thế chấp tài sản, không hẹn thời hạn trả nợ, không còn ai khác chứng kiến. Ngoài ra, bà H có nhờ bà H1 vay Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng để góp vào tiền hợp tác mua đất thì bà H1 cũng thống nhất tính trừ vào số tiền mà bà H1 vay của bà H. Như vậy, bà H1 nợ bà H tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 07-3-2022, sau khi nhận được tiền đặt cọc đất từ bà Phạm Thị H4, bà H1 đã chuyển khoản tiền cọc đất và tiền trả nợ cho bà H, cụ thể, bà H1 đã trả bà H tổng số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 23-9-2021, chuyển vào số tài khoản 101869829787 tại Ngân hàng V của chủ tài khoản bà Trần Thị Thu H theo giao dịch số 3909 (số tiền 500.000.000 đồng, nội dung “NGUYEN THI HUE ck tien dat”) và giao dịch số 3934 (số tiền 500.000.000 đồng, nội dung “NGUYEN THI HUE chuyen khoan”). Về việc trả tiền vay nhưng ghi nội dung chuyển khoản “tiền đất” là vì bà H1 ghi nhầm, bà H1 đã điện thoại báo cho bà H. Ngoài hai lần chuyển khoản nêu trên, bà H1 còn trả số tiền nợ bà H thành nhiều lần khác, cụ thể: Chuyển khoản 100.000.000 đồng ngày 15-3-2022, chuyển khoản 46.500.000 đồng ngày 09-4-2022, chuyển khoản 53.500.000 đồng ngày 12-4-2022 theo ghi nhận tại tài khoản của bà H1 và 349.000.000 đồng tiền mặt theo sự thừa nhận của bà H. Như vậy, tổng số tiền mà bà H1 đã chuyển khoản trả nợ cho bà H 1.549.500.000 đồng, trong đó, bà H đã trả lại cho bà H1 số tiền 49.500.000 đồng lãi vay và các bên không tranh chấp số tiền này. Bà H1 xác định đã trả xong toàn bộ số tiền vay của bà H.

Khi bà H1 trả đủ số nợ gốc nêu trên, bà H1 có yêu cầu bà H trả lại các giấy ghi nợ bản chính nhưng bà H không trả, bà H1 nghĩ đã chuyển khoản ở ngân hàng nên việc bà H có giữ giấy nợ bản chính cũng không còn quan trọng.

2. Về việc hùn vốn mua đất chung: Vào tháng 10-2021, bà H1 và bà H có hùn tiền mua chung diện tích 2.644,9m² đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P,

huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn T với giá 4.000.000.000 đồng, mỗi bên góp một nửa, trong đó, bà H có nhờ bà H1 vay Ngân hàng giúp 500.000.000 đồng. Bà H1 và bà H thống nhất để ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) đứng tên, sau đó bà H1 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) cho bà H quản lý. Bà H1 là người toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai, không cần báo cho bà H biết, bà H chỉ là người góp tiền mua đất và được chia đôi lợi nhuận. Đến ngày 07-3-2022, bà H1 chuyển nhượng hết đất cho bà Phạm Thị H4 với tổng số tiền 5.717.300.000 đồng (đã trừ phí môi giới), hai bên thỏa thuận điều kiện chuyển nhượng là chậm nhất đến cuối năm 2022, thửa đất phải được phủ hồng nên cùng ngày, bà H4 đặt cọc cho bà H1 4.000.000.000 đồng và bà H1 chuyển khoản cho bà Hằng số tiền 3.000.000.000 đồng, trong đó, 2.000.000.000 đồng là chia đôi số tiền cọc đất và 1.000.000.000 đồng còn lại để trả nợ tiền vay như đã nêu trên. Tuy nhiên, do thửa đất không phủ hồng được như thỏa thuận nên bà H4 đã yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H1 trả lại số tiền 4.000.000.000 đồng, đến ngày 20-6-2023, bà H1 đã trả đủ tiền mặt cho bà H4.

3. Về yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà H1 không đồng ý:

Đối với số tiền 859.000.000 đồng mà bà H cho rằng là khoản tiền vay và yêu cầu bà H1 trả thì bà H1 cho rằng đây là tiền lãi của việc bán đất nhưng đến nay giao dịch không thành công, ông C vẫn là người đứng tên trên giấy tờ và quản lý sử dụng thửa đất. Bà H1 đã điện thoại đề nghị bà H thực hiện thủ tục đo đạc đất để giao đất cho người mua nhưng bà H không đồng ý. Trước khi trả tiền lại cho bà H4, bà H1 cũng có nhắn tin qua Zalo cho bà H để trao đổi tình hình và yêu cầu cùng tìm người để bán thửa đất nhưng bà H không trả lời. Do đó, bà H1 đã tự quyết về việc bán lại thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim H3 (là em gái bà H1) bằng giấy tờ tay với giá 3.000.000.000 đồng nhưng hiện nay cũng chưa làm thủ tục sang tên được cho bà H3.

Bà H1 xác nhận, đoạn ghi âm ngày 26-4-2022 là trao đổi giữa vợ chồng bà H1, ông C và bà H, ông H5 (anh trai bà H), trong đó, bà H1 có nói về số tiền 870.000.000 đồng nhưng đây là tiền lãi đất mà người mua đất chưa trả đủ cho bà H1 nên bà H1 chưa trả được cho bà H, không phải tiền vay nợ như bà H trình bày. Đồng thời, trước đây, bà H1 có trao đổi qua tin nhắn với ông Trần Minh H5 anh trai bà H về số tiền này.

Bà H1 đồng ý Mạnh đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09-4-2025 và Biên bản định giá tài sản ngày 10-4-2025 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bị đơn bà H1 có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.644,9m² đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Nguyễn Thế C đứng tên trên GCN QSDĐ, chia cho bà H1

và bà H mỗi người hưởng $\frac{1}{2}$ diện tích đất, trường hợp không chia được bằng đất thì chia theo giá trị.

Yêu cầu bà H hoàn trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng mà bà H1 đã giao cho bà H từ việc nhận tiền cọc của bà H4 và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 20-6-2023 cho đến nay.

Còn đối với yêu cầu bà H phải trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng tiền lỗ từ việc chuyển nhượng thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì bà H1 có đơn xin rút.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế C trình bày: Ông C đang đứng tên trên GCN QSDĐ đối với diện tích 2.644,9m² đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Toàn bộ việc góp vốn, mua bán như trên ông C đều biết và đồng ý để bà H1 chủ động với các bên, khi nào cần thực hiện thủ tục công chứng, đăng bộ sang tên thì ông C sẽ hỗ trợ thực hiện. Ông C thống nhất với toàn bộ các ý kiến, trình bày của bà H1 và không có yêu cầu gì thêm. Vì lý do công việc, ông C xin vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H4 trình bày: Ngày 07-3-2022, bà và bà H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc, bà đã đưa cho bà H1 số tiền mặt là 4.000.000.000 đồng để đặt cọc mua thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị mua bán thỏa thuận là 5.717.300.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm mua bán, thửa đất này có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, do đó, để hoàn tất việc chuyển nhượng và thanh toán khoản tiền còn lại thì các bên thỏa thuận đến cuối năm 2022, bà H1 phải thực hiện xong thủ tục “phủ hồng” thửa đất nêu trên và thực hiện việc đo đạc để khi giao đất đúng như trong GCN QSDĐ. Tuy nhiên, đến cuối năm 2022, việc “phủ hồng” không thực hiện được, sau thời gian trao đổi, thỏa thuận nhưng không đạt kết quả, đến ngày 20-6-2023, bà H1 đã hoàn trả lại cho bà H4 số tiền đã nhận đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Việc mua bán, đặt cọc giữa bà H4 và bà H1 đã chấm dứt, bà H4 không có tranh chấp gì với các bên trong vụ án và không có yêu cầu gì thêm. Vì lý do công việc, bà H4 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án các cấp và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H3 trình bày: Ngày 21-6-2023, bà đã mua từ bà H1 thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số 763578 đứng tên ông Nguyễn Thế C với giá trị là 3.000.000.000 đồng. Việc mua bán được thực hiện bằng giấy tay, bà H3 đã thanh toán đủ cho bà H1. Vì việc giao nhận tiền đã thực hiện xong nên khi cần thực hiện các thủ tục công chứng, đăng bộ, bà H3 sẽ liên hệ vợ chồng bà H1, ông C để thực hiện. Bà H3 không

có tranh chấp gì với các bên trong vụ án và không có yêu cầu gì thêm. Vì lý do công việc, bà H3 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án các cấp và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H5 trình bày: Ông H5 là anh ruột của bà H. Về việc cho vay tiền và hùn vốn mua đất chung giữa bà H và bà H1 thì ông H5 có biết nhưng không có liên quan. Về việc bà H1 cho rằng có trao đổi với ông H5 qua tin nhắn về số tiền đang tranh chấp và cho rằng ông H5 biết số tiền này không phải tiền vay, thì ông H5 khẳng định việc trao đổi qua tin nhắn như bà H1 trình bày chỉ để nắm bắt thông tin, tuy nhiên, khi về nhà ông H5 trao đổi lại với bà H thì sự việc không đúng như những gì bà H1 đã nhắn cho ông. Do đó, ngày 26-4-2022, bà H cùng ông H5 qua nhà vợ chồng bà H1, ông C để trao đổi về số tiền vay mà bà H1 còn nợ bà H. Trong khi hai bên nói chuyện với nhau, bà H1 đã khẳng định còn nợ bà H số tiền 870.000.000 đồng và xin gia hạn thời gian trả nợ đến tháng giêng năm 2023 nhưng đến nay bà H1 vẫn không thực hiện. Ông H5 cho rằng vì bà H1 đã giao đủ tiền gốc và lãi đất cho bà H từ ngày 07-3-2022 nên số tiền hai bên trao đổi như trên không phải là tiền lãi đất. Ông H5 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 07-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thu H số tiền vay gốc 859.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn bà Trần Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác” đối với yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 có diện tích 2.644,9m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) và buộc bà Trần Thị Thu H hoàn trả số tiền 2.000.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị Thu H trả số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Kháng cáo: Ngày 22-8-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố.
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Bà H cho bà H1 vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng, không thế chấp tài sản, không ai chứng kiến, không thỏa thuận thời hạn trả nợ và bà H1 cũng thừa nhận chữ ký của bà trong các giấy mượn tiền. Bà H và bà H1 đều thống nhất cần trừ khoản tiền bà H1 vay Ngân hàng giúp bà H vào khoản vay nêu trên, nên số tiền bà H1 vay bà H là 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bà thỏa thuận miệng góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 4.000.000.000 đồng, mỗi bên góp 2.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 07-3-2022, bà H1 giao cho bà H tổng cộng 4.000.000.000 đồng. Đây là các tình tiết được các đương sự có liên quan thống nhất thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bà H1 tự quyết định, không báo cho bà H biết chuyển nhượng cho ai, thời hạn, điều kiện và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc, bà H1 chỉ thông báo giá chuyển nhượng là 5.717.300.000 đồng. Về số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà H1 chuyển khoản cho bà H ngày 07-3-2022, nguyên đơn cho rằng bao gồm 2.858.650.000 đồng là tiền gốc và lãi từ việc bán đất, 141.350.000 đồng là tiền trả nợ; bị đơn cho rằng bao gồm 2.000.000.000 đồng là tiền cọc từ việc bán đất (tương đương tiền gốc mua đất), 1.000.000.000 đồng là tiền trả nợ. Với nội dung chuyển khoản ghi “Huê chuyển khoản tiền đất” thì bà H1 cho rằng ghi nhầm và đã báo cho bà H qua điện thoại, tuy nhiên bà H không thừa nhận, bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, theo hồ sơ và sự thừa nhận của các bên thì ngày 09-4-2022 và ngày 12-4-2022, bà H1 vẫn tiếp tục chuyển khoản tiền cho bà H để thanh toán nợ (theo bà H1 thì để trả lãi) nên việc bà H1 cho rằng đã chuyển khoản trả cho bà H tất cả tiền vay vào ngày 07-3-2022 (cùng với tiền đất) là không phù hợp. Mặt khác, theo nội dung cuộc trao đổi giữa hai bên vào ngày 26-4-2022, tức sau ngày 07-3-2022, bà H1 vẫn xác nhận đã trả đủ tiền lãi bán đất cho bà H và còn nợ bà H số tiền vay là 870.000.000 đồng, đồng thời, bà H1 có hứa hẹn thời hạn thanh toán tiền vay cho bà H vào tháng giêng năm 2023. Như vậy, lời trình bày của bà H1 tại phiên tòa mâu thuẫn với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, có căn cứ khẳng định bà H1 đã chia đôi và chuyển xong số tiền gốc và lợi nhuận từ việc bán đất cho bà H, mục đích hợp tác giữa hai bên đã đạt được

nên thỏa thuận miệng hùn hạp góp vốn cũng chấm dứt từ ngày 07-3-2022 và số tiền cho đến nay bà H1 còn nợ bà H là 859.000.000 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1: Bà H chỉ góp vốn nên chỉ có mối quan hệ hợp tác với bà H1. Giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 07-3-2022 được ký kết giữa bà H4 và bà H1, bà H1 khẳng định bà tự quyết và không thông báo cho bà H biết về thỏa thuận “phủ hồng” thừa đất với bà H4. Mặt khác, bà H1 khẳng định chưa liên hệ cơ quan nhà nước để đăng ký làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều này phù hợp với nội dung xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng không thành công hoàn toàn là lỗi của bà H1; bà H không biết, không tham gia, không được thông báo, không được hưởng thêm lợi ích riêng từ giao dịch này, cũng không cam kết chịu trách nhiệm nếu giao dịch không hoàn thành. Giữa bà H và bà H1 đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau đối với việc góp vốn mua đất, hiện nay ông Nguyễn Thế C chồng bà H1 đang đứng tên trên GCN QSDĐ đối với thửa đất nêu trên nên xác định thửa đất là tài sản của bà H1, không còn liên quan đến bà H, do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đảm bảo nội dung và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thuộc trường hợp đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để xác nhận các nội dung sau:

Từ tháng 9 đến tháng 11-2021, bà H1 có nhiều lần vay tiền của bà H với tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Đối với 03 bản chính “Giấy mượn tiền” viết tay đề ngày 23-9-2021, ngày 22-11-2021 (02 giấy) thì bà H1 xác nhận chữ viết và ký tên đúng là của bà và bà H xác nhận số tiền 1.300.000.000 đồng theo các giấy tay này đã bao gồm trong tổng số tiền vay mượn là 2.000.000.000 đồng nêu trên. Việc vay mượn giữa hai bên không thế chấp tài sản, không có ai chứng kiến, không thỏa thuận

thời hạn trả nợ, khi nào bà H cần thu hồi nợ thì sẽ báo trước cho bà H1 một khoảng thời gian nhất định. Về lãi suất, các bên có thỏa thuận miệng với nhau, lãi suất của từng lần vay không giống nhau. Quá trình trả nợ, bà H1 đã trả được cho bà H 49.500.000 đồng lãi vay, tuy nhiên, bà H đã trả lại khoản tiền lãi này cho bà H1, các bên đều thừa nhận và không tranh chấp. Ngoài ra, bà H có nhờ bà H1 vay từ Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng, các bên cũng thống nhất đối trừ vào khoản tiền 2.000.000.000 đồng bà H1 vay bà H, như vậy, số tiền nợ mà bà H1 phải trả cho bà H là 1.500.000.000 đồng. Đối với lãi suất vay của Ngân hàng thì đều do bà H1 tự trả, tuy nhiên, số tiền mà bà H cho bà H1 mượn cũng là do bà H đi vay có lãi từ người khác và tự trả lãi. Do đó, các bên xác định không tranh chấp về lãi với nhau, không yêu cầu thanh toán lại các khoản lãi đã tự trả và đến nay, bà H cũng xác định không yêu cầu tính lãi đối với toàn bộ khoản tiền mà bà H1 đã vay.

Tháng 10-2021, bà H và bà H1 hùn tiền, nhận chuyển nhượng chung diện tích 2.644,9m² đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 153) từ ông Nguyễn T với giá 4.000.000.000 đồng, mỗi bên góp 2.000.000.000 đồng. Theo đó, ngày 30-10-2021, ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc, ghi giá bán là 3.990.000.000 đồng (do được ông T giảm cho 10.000.000 đồng), số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau đó, bà H và bà H1 thỏa thuận để ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) đứng tên trên GCN QSDĐ nên ngày 30-11-2021, sau khi thanh toán đủ phần còn lại, ông T và ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C1, quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30-12-2021, ông C được cập nhật biến động sang tên tại GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 763584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 24-3-2020 đối với thửa đất nêu trên. Bà H và bà H1 xác nhận, việc góp vốn mua bán đất chung không được lập thành văn bản và ngoài thửa đất nêu trên thì hai bà không còn mua chung thửa đất nào khác.

Quá trình vay mượn và góp vốn cho đến nay, bà H và bà H1 xác nhận, bà H1 đã đưa tiền mặt và chuyển khoản cho bà H với tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng, trong đó, bao gồm 2.000.000.000 đồng là tiền gốc của việc hùn vốn mua đất.

[2.2] Xét thời điểm chấm dứt việc hợp tác giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thu H và bị đơn bà Nguyễn Thị H1:

[2.2.1] Việc hùn tiền để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 153 và thỏa thuận để ông Nguyễn Thế C đứng tên trên GCN QSDĐ như đã nêu tại mục [2.1] thì bà H và bà H1 thống nhất và không tranh chấp. Theo vi bằng do bà H cung cấp thì ngày 04-3-2026, bà H1 thông báo qua tin nhắn cho bà H biết về việc có người muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 153 với giá 110.000.000 đồng/mét ngang, tuy nhiên, bà H1 không thông báo cụ thể người mua là ai. Ngày 07-3-2026, bà H1 và bà Phạm Thị H4 ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 153, trong hợp đồng có thỏa thuận nội dung “1, Bà H1 cam kết

đất đến cuối năm mảnh đất trên sẽ phủ hồng. 2, Bà H1 phải có trách nhiệm đo đạc đúng hiện trạng.”. Quá trình giải quyết vụ án, bà H4 trình bày đã thực hiện theo nội dung hợp đồng trên và giao cho bà H1 số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng tiền mặt, tuy các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc giao nhận tiền nhưng bà H1 xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ bà H4. Cùng ngày 07-3-2026, bà H1 chuyển khoản cho bà H 06 lần, mỗi lần 499.999.999 đồng, các bên thống nhất tính làm tròn số tiền mỗi lần giao dịch là 500.000.000 đồng. Về số tiền 3.000.000.000 đồng này, nguyên đơn bà H cho rằng bao gồm 2.858.650.000 đồng là tiền gốc và lãi từ việc chuyển nhượng lại đất cho người khác và 141.350.000 đồng là tiền bà H1 trả nợ; còn bị đơn bà H1 lại cho rằng bao gồm 2.000.000.000 đồng là tiền cọc từ việc bán đất (tương đương tiền gốc mua đất), 1.000.000.000 đồng là tiền bà H1 trả nợ.

[2.2.2] Theo vi bằng do bà H cung cấp, ngày 07-3-2026, bà H1 báo cho bà H biết rằng sẽ chuyển khoản cho bà H 3.000.000.000 đồng (nội dung nhắn tin là “*C ck 3 tỉ*”(Cô chuyển khoản 3 tỷ)), bao gồm số tiền bà H nhận được từ việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 153 cho người khác là 2.844.350.000 đồng (theo nội dung hình ảnh bà H1 gửi) và phần tiền còn dư (nội dung tin nhắn là “*Dư: 155 650*”) được dùng để trả khoản nợ mà bà H1 vay bà H (nội dung tin nhắn là “*Tổng: 855 650 đ*”, “*Còn: 1 144 350 k*” – trùng khớp với khoản nợ 2.000.000.000 đồng). Qua trao đổi, hai bên thống nhất lại chính xác về số tiền (bao gồm gốc và lãi) mà bà H nhận được từ việc hợp tác làm ăn là 2.858.650.000 đồng, sau khi bà H1 chuyển khoản cho bà H 3.000.000.000 đồng thì lại tiếp tục xác nhận lại bằng tin nhắn “*Dư: 141 350*”.

Ngoài ra, đối với 06 giao dịch chuyển khoản mà bà H1 thực hiện để chuyển tiền cho bà H vào ngày 07-3-2026 thì có 05 giao dịch xác nhận nội dung là bà H1 chuyển khoản “tiền đất”, chỉ có 01 giao dịch thì bà H1 không ghi cụ thể nội dung chuyển khoản. Bà H1 cho rằng có 01 giao dịch không ghi nội dung cụ thể vì số tiền này mục đích để trả nợ và trong số 05 giao dịch ghi nội dung “tiền đất” thì có 01 giao dịch thực chất cũng là tiền trả nợ nhưng do chuyển khoản liên tục nên bà đã ghi nhầm nội dung và cũng đã nhắn tin báo cho bà H về nội dung bị nhầm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không thừa nhận về việc nhận được tin nhắn báo bà H1 ghi nhầm nội dung chuyển khoản, còn bà H1 thì không chứng minh được trình bày của bà là có thật. Về phía bà H thì cho rằng bà H1 không ghi nội dung cụ thể vì số tiền này bao gồm một phần tiền từ việc chuyển nhượng đất và một phần tiền để trả nợ, lời trình bày này phù hợp với các tin nhắn do bà H1 tự gửi để xác nhận từng khoản tiền “*Dư*”, “*Tổng*”, “*Còn*” như đã nêu trên.

Hơn nữa, bà H cung cấp một USB ghi âm thông tin nội dung trao đổi giữa bà H, ông Trần Minh H5 (anh trai bà H) với bà H1, ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) vào ngày 26-4-2022, tài liệu này bà H1 đã được tiếp cận và xác nhận giọng nói của mình trong cuộc hội thoại. Theo nội dung trao đổi, bà H1 thừa nhận “*trong vấn đề mua đất, tiền lời 870.000.000 đồng đã đưa cho H rồi. Còn lại 870.000.000 đồng là*

tiền vay... ”. Tuy nhiên, sau khi phát sinh tranh chấp tại Tòa án và biết thông tin bà H yêu cầu bà H1 thanh toán tiền vay nợ thì bà H1 lại trình bày rằng đã thanh toán toàn bộ khoản nợ và phần tiền chưa thanh toán là lợi nhuận từ việc làm ăn chung để làm căn cứ cho rằng thỏa thuận hợp tác chưa chấm dứt và yêu cầu bà H cùng chịu lỗ từ việc làm ăn chung là không phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc.

[2.2.3] Cùng với đó, bà H1 căn cứ vào chứng cứ là vi bằng các tin nhắn trao đổi giữa bà H1 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H5 để cho rằng ông H5 biết rõ về khoản tiền bà H1 còn thiếu bà H là tiền lãi từ việc chuyển nhượng QSDĐ, không phải tiền nợ. Tuy nhiên, các chứng cứ mà bà H1 cung cấp chỉ thể hiện việc ông H5 là người tiếp nhận thông tin, bà H1 là người cung cấp thông tin từ một phía và hoàn toàn không có sự thừa nhận hay xác nhận thông tin từ phía bà H.

[2.2.4] Mặt khác, bà H trình bày rằng mọi việc liên quan đến chuyển nhượng thửa đất số 153 đều phải được thống nhất ý kiến giữa bà H và bà H1 theo như quy định pháp luật về giao dịch hợp tác nên khi bà H1 thông báo có người muốn nhận chuyển nhượng thì bà H có hỏi nhưng bà H1 không cung cấp thông tin nào khác ngoài giá chuyển nhượng, thậm chí không cho biết người mua là ai và đối với thỏa thuận đến cuối năm 2022 sẽ “phủ hồng” thửa đất số 13 (tức chuyển đổi mục đích sử dụng thửa đất từ đất trồng lâu năm sang đất ở) giữa bà H1 với bà H4 thì bà H chỉ biết sau khi đã phát sinh tranh chấp. Còn bà H1 thì cho rằng trong việc hợp tác làm ăn, bà H chỉ góp tiền, bà H1 được quyết tất cả mọi việc và bà H1 cũng thừa nhận trong giai đoạn trao đổi, ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H1 hoàn toàn không thông báo cho bà H biết về cam kết “phủ hồng” nêu trên. Tuy nhiên, thỏa thuận hợp tác giữa hai bên không được lập thành văn bản và bà H1 không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh hai bên đã thỏa thuận bà H1 được toàn quyền quyết định nhưng hai bà phải cùng chịu trách nhiệm trong việc chuyển nhượng thửa đất số 153. Theo vi bằng ghi nhận tin nhắn bà H gửi cho bà H1 ngày 04-3-2022 có nội dung “*Đất có phải phủ hồng đâu*”, “*Thôi bán đi*” – cho thấy bà H không biết về thỏa thuận giữa bà H1 với bà H4. Do đó, bà H1 là người có trách nhiệm thực hiện cam kết đến cuối năm 2022 “phủ hồng” thửa đất cũng như cam kết đo đạc hiện trạng để giao đất cho bà H4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 xác nhận chưa từng thực hiện thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 153, điều này phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án, tại Văn bản số 3581/UBND-NNMT ngày 25-4-2025 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) xác nhận “*Thửa đất số 153... không có trong danh mục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất...*”. Lý giải cho việc không thực hiện thủ tục, bà H1 cho rằng thông qua một người bạn thì biết được rằng thửa đất số 153 không đủ điều kiện “phủ hồng”, tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án, tại Công văn số 556/CNVPĐK-KTĐC ngày 20-02-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) xác nhận “*Theo quy hoạch sử dụng đất xã P được phê duyệt tại Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày*

01/4/2022 của UBND tỉnh B, thửa đất số 153 tờ bản đồ số 28 xã P thuộc quy hoạch đất ở”. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 cho rằng đã giao nhiệm vụ cho bà H thực hiện thủ tục đo đạc đất để bàn giao, tuy nhiên, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là vi bằng do chính bà H1 cung cấp thì yêu cầu nêu trên được trao đổi sau khi bà H1 đã chuyển cho bà H toàn bộ khoản tiền liên quan đến hợp tác làm ăn chung như đã nêu tại mục [2.2.2], sau thời điểm hai bên phát sinh tranh chấp và cũng chỉ là yêu cầu đơn phương đưa ra từ một phía của bà H1 mà chưa được bà H thống nhất ý kiến.

[2.2.5] Quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng do bà không có tên trên giấy tờ pháp lý của thửa đất số 153 nên được bà H1 giao bản chính GCN QSDĐ để giữ và vì cả hai bên xác định rằng việc hợp tác làm ăn chung đã hoàn thành nên bà H1 yêu cầu và bà H đã trả lại bản chính GCN QSDĐ cho bà H1. Lời trình bày này phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc.

[2.2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và bà H1 thừa nhận không có thỏa thuận nào khác về thời điểm chấm dứt việc hợp tác làm ăn. Bà H cho rằng thỏa thuận hợp tác chấm dứt tại thời điểm bà H1 chuyển đủ tiền gốc và lãi từ chuyển nhượng QSDĐ là vào ngày 07-3-2022; còn bà H1 cho rằng bà chưa chuyển tiền lãi từ việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà H và việc chuyển nhượng QSDĐ với bà H4 cũng không thành công nên thỏa thuận hợp tác chưa chấm dứt.

Đồng thời, Hội đồng xét xử xét thấy, có cơ sở để xác định bà H1 đã hoàn thành việc chuyển toàn bộ số tiền bà H nhận được từ giao dịch chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 153, bà H đã đạt được mục đích của việc hợp tác làm ăn chung với bà H1 là khoản lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 153 và việc giao dịch với bà H4 không thành không phải do lỗi của bà H. Việc về mặt pháp lý, thửa đất số 153 chưa được sang tên cho bà H4 là căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng QSDĐ chưa hoàn thành, không phải căn cứ để xác định thỏa thuận hợp tác giữa bà H với bà H1 chưa hoàn thành như quan điểm của bà H1. Như vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 422 và điểm c khoản 1 Điều 512 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định thỏa thuận miệng về việc hợp tác làm ăn chung giữa bà H và bà H1 đã chấm dứt kể từ ngày 07-3-2022.

[2.3] Về số tiền nợ mà bà H1 đã thanh toán cho bà H:

Các đương sự xác nhận việc vay nợ không thỏa thuận về thời hạn trả nhưng yêu cầu trả nợ phải báo trước một thời gian hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên phát sinh tranh chấp từ năm 2023 đến nay, nguyên đơn bà H đã nhiều lần yêu cầu bà H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà H1 hẹn thời hạn nhưng không thực hiện đúng cam kết. Do đó, yêu cầu thanh toán nợ của bà H đã được thông báo trong một thời gian hợp lý.

Các bên thống nhất thừa nhận rằng bà H1 đã trả cho bà H 03 lần tiền mặt với tổng số tiền là 180.000.000 đồng + 70.000.000 đồng + 99.500.000 đồng = 349.500.000 đồng (1) và chuyển khoản với số tiền 46.500.000 đồng (2) vào ngày 09-4-2022, chuyển khoản với số tiền 53.500.000 đồng (3) vào ngày 12-4-2022.

Đối với số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà H1 chuyển cho bà H vào ngày 07-3-2022, như đã nêu tại mục [2.2], Hội đồng xét xử xác định, khoản tiền này bao gồm 2.585.650.000 đồng là tiền từ việc hợp tác làm ăn và 141.350.000 đồng (4) là tiền để trả nợ.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà bà H1 chuyển cho bà H vào ngày 15-3-2022 thì bà H1 cho rằng là tiền trả nợ vay, tuy nhiên, bà H không thừa nhận, nội dung chuyển khoản không nêu rõ và bà H1 không có chứng cứ nào khác chứng minh mục đích chuyển khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định khoản tiền này là để trả nợ.

Như vậy, tổng số tiền từ việc vay nợ mà bà H1 đã thanh toán cho bà H là (1) + (2) + (3) + (4) = 590.850.000 đồng, bà H1 còn nợ bà H 1.500.000.000 đồng – 590.850.000 đồng = 909.150.000 đồng. Tuy nhiên, bà H chỉ yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền 859.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi là có lợi cho bà H1 và có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bà H1 về việc chia tài sản chung là QSDĐ thửa đất số 153 và buộc bà H trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng:

Tại cấp sơ thẩm, bà H1 trình bày sau khi trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng cho bà H4 vào ngày 20-6-2023 thì đến ngày 21-6-2023 bà tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 153 với bà Nguyễn Thị Kim H3 với số tiền 3.000.000.000 đồng, hợp đồng không được công chứng chứng thực. Bà H1 và bà H3 đều xác nhận đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng bằng tiền mặt nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 lại cho rằng, giao dịch chuyển nhượng với bà H3 cũng đã bị hai bên thỏa thuận hủy bỏ, bà H1 đã trả lại toàn bộ số tiền đã nhận trước đó cho bà H3 và để căn cứ vào đó, bà H1 tiếp tục yêu cầu chia tài sản chung là QSDĐ thửa đất số 153 với bà H. Tuy nhiên, bà H3 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không có văn bản nêu ý kiến xác nhận về việc đã hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 153, còn bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định lời trình bày nêu trên của bà H1 là đúng sự thật.

Hơn nữa, thỏa thuận hợp tác giữa bà H và bà H1 đã chấm dứt từ ngày 07-3-2022, thửa đất số 153 hiện không còn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H, không phải là tài sản chung của bà H1 và bà H.

[2.5] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm đã được xem xét, giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai số 0015850 ngày 09-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H, bà H1 đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 92, 147, 148, 157, 165, 272, 273, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 280, 422, 463, 466, 469, 504, 512 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 07-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thu H số tiền vay gốc là 859.000.000đ (*T1 trăm năm mươi chín triệu đồng*), không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày Bản án, Quyết định 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, 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn bà Trần Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác” đối với yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng diện tích 2.644,9m² đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) và buộc bà Trần Thị Thu H hoàn trả số tiền 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*) đã nhận từ việc đặt cọc của bà Phạm Thị H4.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị Thu H trả lại 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) là khoản lỗ từ việc hợp tác.

4. Chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 9.320.180đ (*Chín triệu, ba trăm hai mươi nghìn, một trăm tám mươi đồng*), đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không phải chịu, được hoàn trả số tiền đã nộp là 19.800.000đ (*Mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số 0011815 ngày 18-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14));

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 109.770.000đ (*Một trăm lẻ chín triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng*), được trừ vào số tiền đã nộp là 12.000.000đ (*Mười hai triệu đồng*) và 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số 0002561 ngày 23-11-2023 và số 0002465 ngày 07-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14)); Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 còn phải nộp thêm số tiền án phí là 76.770.000đ (*Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng*).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0015850 ngày 09-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, đã thi hành xong.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01-7-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP . HCM;
- TAND khu vực 14, TP.HCM;
- THADS TP.HCM
(Phòng THADS Khu vực 14);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (01).

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

(Đã ký)

Trần Văn Vui