

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **1180/2026/DS-PT**
Ngày: 28 tháng 8 năm 2026
V/v: *Tranh chấp HĐCN QSDĐ,
đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ
và HĐ vay tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1288/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1430/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 1274/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông **Quách C**, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Bà **Chung T**, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực H, phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần H**, sinh năm 1966;
Địa chỉ: khu dân cư M, khu vực A, phường S, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023) – Vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **Trần T**, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/3 đường Nguyễn Du, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trà T**, sinh năm 2000; Địa chỉ: ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Trần D** (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Khu vực B, Phường P, thành phố Cần Thơ.

2/ **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, phường C, thành phố Cần Thơ.

3/ **Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.**

Địa chỉ: Số 15A, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lý D** – Phó Trưởng phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ (Vắng mặt).

4/ **Ủy ban nhân dân phường K**, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Khóm H, phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan N** – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Phường K:
Ông **Dương V** (Vắng mặt)

5/ Ông **Phạm P**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường D, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là **ông Trần H.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Quách C và bà Chung T có thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02, diện tích 27.300m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 81913071381) ngày 15/12/2008. Do cần vốn làm và muốn vay Ngân hàng, nên có gặp ông Trần T là Giám đốc Công ty H. Đầu tháng 11/2015, ông Quách C và bà Chung T liên hệ gặp ông Trần T để nhờ ông Trần T vay tiền Ngân hàng giúp. Khi đó, ông Trần T nói muốn ông Trần T giúp vay tiền thì phải làm thủ tục sang tên cho ông Trần T đứng tên tài sản của ông Quách C và bà Chung T để ông Trần T thế chấp vay tiền ở Ngân hàng với tư cách của Công ty H thì mới vay được nhiều tiền. Ông Quách C

và bà Chung T đồng ý cho ông Trần T đứng tên thửa đất số 332 để ông Trần T giúp ông Quách C và bà Chung T vay tiền của Ngân hàng. Ngày 04/11/2015, ông Quách C và bà Chung T với ông Trần T cùng đi đến Văn phòng Công chứng Trần Để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 332, lúc đó ông Quách C và bà Chung T giao cho ông Trần T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 512838 để thực hiện thỏa thuận như vừa nêu trên, còn trên thực tế ông Quách C và bà Chung T vẫn là người tiếp tục trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Sau đó, ông Trần T giao cho ông Quách C và bà Chung T 01 văn bản có tên gọi là “Hợp đồng cam kết” do Công ty H lập ngày 09/11/2015 để ông Quách C và bà Chung T tin tưởng hơn; theo “Hợp đồng cam kết” giữa ông Quách C và bà Chung T với Công ty H có thỏa thuận: việc chuyển nhượng thửa đất số 332 là để tạo điều kiện cho Công ty H vay vốn ngân hàng và trong thời hạn 05 năm (kể từ ngày ký) vợ chồng ông Quách C và bà Chung T phải trả đủ số vốn vay và lãi suất tiền vay cho Ngân hàng thì Công ty H có nghĩa vụ chuyển nhượng lại thửa đất số 332 cho vợ chồng ông. Ông Quách C và bà Chung T đã được ông Trần T giao số tiền 150.000.000 đồng, ông Quách C và bà Chung T đã trả lãi được 03 kỳ với số tiền lãi đã trả tổng cộng được 12.200.000 đồng, nhưng sau đó ông Quách C và bà Chung T không liên hệ được với ông Trần T nên không trả lãi tiếp theo thỏa thuận. Sau thời hạn 05 năm thực hiện “Hợp đồng cam kết” ngày 09/11/2015, ông Quách C và bà Chung T đã nhiều lần điện thoại liên hệ với ông Trần T và Công ty H để thanh lý “Hợp đồng cam kết” ngày 09/11/2015, nhưng bên ông Trần T cố tình trốn tránh, không mở máy điện thoại, ông Quách C và bà Chung T có trực tiếp đến tại địa chỉ của ông Trần T nhưng không gặp; còn thửa đất số 332 thì đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Sóc Trăng thực hiện các bước cưỡng chế theo quy định. Ông Quách C và bà Chung T có liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C để tìm hiểu sự việc và được cung cấp Bản án số 130/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cùng với bản phô tô Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 512838; theo đó Tòa án có tuyên xử buộc ông Trần T phải trả cho ông Phong số tiền 1.228.096.000 đồng, nhưng do ông Trần T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C mới thực hiện các bước cưỡng chế thửa đất số 332 như đã nêu trên. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Quách C và bà Chung T với ông Trần T đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02, diện tích 27.300 m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 19.199,4m²) được Văn

phòng Công chứng Trần Dcông chứng ngày 04/11/2015 (số công chứng 2491, quyền số XI 04/11/2015/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo; còn số tiền vốn vay 150.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất vay còn lại nguyên đơn chấp nhận sẽ thanh toán đủ cho ông Trần T.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512838 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 81913071381) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Quách C và bà Chung T vào ngày 15/12/2008 đối với thửa đất số 332 liên quan phần thay đổi ở mục IV của Giấy chứng nhận với nội dung: “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần T..

Theo đơn phản tố bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày: Ngày 04/11/2015, ông Trần T và vợ chồng ông Quách C và bà Chung T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 332 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512838. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Dũng. Sau khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục chỉnh lý sang tên tại cơ quan có thẩm quyền thì vợ chồng ông Quách C và bà Chung T tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Trần T và vợ chồng ông Quách C, bà Chung T thực chất là nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần T và vợ chồng ông Quách C, bà Chung T với số tiền thỏa thuận vay là 150.000.000 đồng, lãi suất được các bên thỏa thuận là 01%/ tháng. Sau khi nhận tiền vay vợ chồng ông Quách C và bà Chung T có đóng lãi qua tài khoản ngân hàng cho ông Trần T được 03 kỳ với tổng số tiền là 12.200.000 đồng (vào các ngày 01/7/2016, 05/10/2016 và ngày 03/01/2017). Nhưng sau đó vợ chồng ông Quách C và bà Chung T không tiếp tục thực hiện đóng lãi cho đến ngày hôm nay và cũng không liên hệ gì với ông Trần T để tiến hành thanh lý hợp đồng và trả nợ cho ông Trần T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách C và bà Chung T.
- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Quách C và bà Chung T, bên nhận chuyển nhượng ông Trần T được công chứng ngày 04/11/2015 tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Dũng, đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02 diện tích 27.300m² (theo đo đạc thực tế diện tích 19.199,4m²) địa chỉ thửa đất tại khu vực H, phường K, thành phố Cần Thơ là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Buộc bị đơn ông Trần T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Quách C và bà Chung T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512838, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 81913071381 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/12/2008 cho ông Quách C và bà Chung T đứng tên đã chỉnh lý trang IV cho ông Trần T đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02, diện tích 27.300m² vị trí đất tại khu vực H, phường K, thành phố Cần Thơ.

- Ông Quách C và bà Chung T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động lại hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quách C và bà Chung T theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02, diện tích 27.300m² (theo đo đạc thực tế diện tích 19.199,4m² vị trí đất tại khu vực H, phường K, thành phố Cần Thơ.

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông Quách C, bà Chung T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần T và ông Phạm P không hoàn trả cho ông Quách C và bà Chung T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512838, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 81913071381 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/12/2008 cho ông Quách C và bà Chung T đứng tên đã chỉnh lý trang IV cho ông Trần T đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 02, diện tích 27.300m² vị trí đất tại khu vực H, phường K, thành phố Cần Thơ, thì ông Quách C và bà Chung T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần T.

- Buộc ông Quách C và bà Chung T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần T số tiền 289.232.500 đồng. Trong đó tiền gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi là 139.232.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền lãi 139.232.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định:

+ Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và buộc nguyên đơn trả nợ vay gồm vốn và lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của đại diện nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, bởi thực chất các bên chỉ có vay tài sản. Việc thừa nhận này là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đất chuyển nhượng vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng, không chuyển giao; diện tích đất 27.300m² nhưng giá chuyển nhượng thực tế chỉ 150.000.000 đồng. Do đó sự thừa nhận này của các bên là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách C và bà Chung T với ông Trần T do giả tạo là có căn cứ.

[2.2] Về kháng cáo không đồng ý chịu lãi suất: Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự khi hợp đồng giả tạo vô hiệu thì hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực. Cụ thể trong trường hợp này thì hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, bị đơn phản tố yêu cầu tính lãi và cấp sơ thẩm tính lãi suất 0,83%/tháng để buộc nguyên đơn trả lãi suất cho bị đơn là đúng. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho nguyên đơn. Do đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn.

[2] Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

[3] Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với nguyên đơn.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND KV8 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV8 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Lương Phước Đại