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: 491/2026/DS-PT Ngày: 25/5/2026 V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng 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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư. .

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần .

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 567/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 639/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Trần Ngọc Hải H2, sinh năm 1978,

Địa chỉ: 5, Quốc lộ A, Khóm B, phường S, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: L.02-41, đường C, dân cư M, Khóm A, phường S, thành phố Cần Thơ (Theo giấy uỷ quyền ngày 20/4/2017).

2. *Các Bị đơn*:

2.1. Ông Liêu Tuấn H1, sinh năm 1985

2.2. Bà Kim Thị Hồng V, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: A, xã A, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Kim Thị Hồng V, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn T – Văn phòng sư Thuỵ Bảo thuộc Đoàn sư thành phố C.

Địa chỉ: Số A Đường H, Khóm F, phường S, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ngân hàng TMCP S (S1)

Trụ sở: Số B đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng P. Chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh S2.

Địa chỉ: C T, phường P, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Phan Xuân N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 5, Quốc lộ A, 2, phường S, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: L.02-41, đường C, dân cư M, Khóm A, phường S, thành phố Cần Thơ.

3.3. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số C, N, khu V, phường P, thành phố Cần Thơ

- Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn N1.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Kim Thị Hồng V và nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2023 của nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trình bày: Vào ngày 17/10/2016, bà H2 có nhận chuyển nhượng của ông Liêu Tuấn H1 và vợ là bà Kim Thị Hồng V căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 326m^{2}tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, vị trí tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá là 450.000.000 đồng (Trong đó đất trị giá 150.000.000 đồng và căn nhà trị giá 300.000.000 đồng). Nhưng về thủ tục chuyển nhượng thì do căn nhà gắn liền với thửa đất số 2127 chưa được đăng ký quyền sở hữu, nên Văn phòng Công chứng chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn việc mua bán căn nhà gắn liền với đất được bà H2 và ông H1, bà V thỏa thuận riêng bằng miệng.

Bà H2 đã giao đủ 450.000.000 đồng tiền mua bán nhà đất cho ông H1, bà V nên bà H2 mới được ông H1, bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên xong, nên vào ngày 31/10/2016, bà được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh S cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 065197. Đến ngày 14/11/2016, bà mang giấy chứng nhận trên để thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) - Chi nhánh S2 để vay 350.000.000 đồng, mục đích mua bất động sản, sửa chữa nhà, thời hạn vay 10 năm.

Theo thỏa thuận giữa hai bên thì ông H1, bà V có nghĩa vụ bàn giao nhà và đất cho bà H2 ngay trong ngày hợp đồng được công chứng, nhưng để ông H1, bà V có thời gian sắp xếp dọn đi nơi khác, sau đó hai bên tiếp tục thỏa thuận gia hạn thời gian thêm 03 tháng nữa mới bàn giao nhà và đất cho bà H2. Nhưng sau đó ông H1, bà V vẫn không chịu bàn giao nhà và đất đã bán cho bà H2, mà ông H1, bà V còn nói ngang ngược là chỉ có cầm cố đất cho bà H2 với giá 350.000.000 đồng chứ không có chuyển nhượng nhà đất cho bà H2.

Nay bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V phải giao trả lại cho bà Đinh Trần Ngọc H3 Hằng căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 326m^2, tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Đồng thời, bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc ông Liêu Tuấn H1 và bà Kim Thị Hồng V liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 số tiền còn nợ là 450.000.000 đồng.

Lý do của việc bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: Bà H2 nhớ trước đây bà có cho ông Liêu Tuấn H1 và bà Kim Thị Hồng V vay 02 lần với số tiền tổng cộng là 500.000.000 đồng nhưng bà V, ông H1 chưa trả cho bà H2 bất kỳ khoản vốn vay và lãi vay lần nào, song vì các văn bản ghi nhận việc ông H1, bà V vay số tiền đó của bà đã bị thất lạc từ lâu mà không rõ nguyên nhân, nên thời gian qua bà cũng muốn khởi kiện ông H1, bà V để đòi lại số tiền trên, nhưng vì không còn tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông H1, bà V vay số tiền đó của bà mà chưa trả cho bà. Do đó, thời gian qua bà cũng không thể làm gì được hơn.

Nay từ đơn phản tố của ông Liêu Tuấn H1 và bà Kim Thị Hồng V cho thấy ông H1, bà V cũng đã thừa nhận còn nợ bà H2 số tiền vay là 450.000.000 đồng. Sự thừa nhận đó tuy không đúng với số tiền vay 500.000.000 đồng của bà như nêu trên, nhưng qua đó cũng cho thấy ông H1, bà V vẫn thừa nhận còn nợ bà H2

số tiền là 450.000.000 đồng. Đó là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tụng dân sự nên bà nhận thấy cần thiết phải bổ sung yêu cầu khởi kiện để đòi lại số tiền 450.000.000 đồng mà ông H1, bà V đã vay của bà nhưng đến nay chưa trả lại cho bà.

- Theo đơn phản tố đề ngày 14/7/2022, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/9/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Liêu Tuấn H1 là bà Kim Thị Hồng V trình bày: Theo đơn khởi kiện, bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả cho bà H2 căn nhà và phần đất gắn liền có diện tích 326m^2, tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) thì ông, bà không đồng ý.

Bởi vì vào khoảng năm 2012 đến năm 2016, ông, bà có hỏi vay tiền của bà H2 rất nhiều lần, thời gian đầu lãi suất 8%/tháng, đến khoảng năm 2014 thì bà H2 tự hạ lãi suất xuống còn 6%/tháng, đến năm 2016 thì hạ lãi suất xuống còn 4%/tháng, tính đến khoảng cuối năm 2016 thì số tiền vốn vay là 450.000.000 đồng. Ông, bà đã đóng lãi đầy đủ cho khoản nợ này nên bà H2 cứ hưởng lãi mà không có ấn định thời gian nào thì phải trả lại vốn.

Vào khoảng tháng 10/2016 thì ông, bà có vay thêm tiền của bà H2, nhưng bà H2 nói không còn tiền. Sau đó, bà H2 nói sẽ giới thiệu ông T1 (theo lời bà H2 nói như vậy) cho ông, bà cố đất. Ông, bà xin gặp ông Thế T2 bà H2 nói không được vì người này (ý nói ông T1) là cán bộ, làm việc trong cơ quan Nhà nước nên không ra mặt được, mọi việc bà H2 sẽ đại diện hết. Sau khi bàn bạc thì ông, bà đồng ý cố phần đất tại thửa 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông T1 (thực chất là bà H2) để nhận số tiền là 350.000.000 đồng, lãi mỗi ngày là 470.000 đồng, hợp đồng thì bà H2 nói rằng người ta giữ hết nên không thể đưa cho ông, bà được. Ông, bà đóng lãi cho số tiền cố này được khoảng gần 3 tháng thì ngưng.

Đối với số tiền vay 450.000.000 đồng thì trước đó không có làm biên nhận gì hết, nhưng khoảng tháng 12/2016 (sau ngày ông, bà "Cố đất cho ông T1" được khoảng hơn 1,5 tháng) thì bà H2 yêu cầu ông, bà ký giấy nhận nợ khoản tiền này.

Việc ông, bà có vay của bà Hằng số tiền 450.000.000 đồng là sự thật. Đồng thời, có "Cố đất cho ông T1" để nhận số tiền 350.000.000 đồng và trả lãi hàng ngày là 470.000 đồng. Ngoài ra, ông, bà không có chuyển nhượng đất, nhà cho bà H2 gì cả. Hợp đồng do bà H2 cung cấp cho Tòa án là giả tạo, không phải sự thật, nhưng bà H2 lại đi đăng ký chủ quyền để lấy nhà và đất của ông, bà là không hợp lẽ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016 thể hiện chỉ có phần đất, nhưng phần nhà ở không thể hiện trong hợp đồng. Ngoài ra, nếu ông, bà

có chuyển nhượng thật thì phía bên bà H2 (ông T1 - theo lời bà H2) phải có biên tiền chuyển nhượng nhà và đất nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ cho sự thỏa thuận có chuyển nhượng căn nhà.

Do việc chuyển nhượng là giả tạo nên việc bà H2 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mang thế chấp ngân hàng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông, bà.

Do đó, ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 17/10/2016 giữa Liêu Tuấn H1, Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C chứng thực đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 065197 ngày 31/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Trần Ngọc Hải H2, ông Phan Xuân N với Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S2 đã ký vào ngày 14/11/2016 đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá thị trường tại Chứng thư thẩm định giá số 182/2023/CT-BĐS-ST của Công ty cổ phần T3 thì bà không có ý kiến vì bà không có chuyển nhượng nhà, đất cho bà H2, bà không yêu cầu định giá lại.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S trình bày:* Ngân hàng TMCP S cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 vay vốn với số tiền là 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1631500563 ngày 14/11/2016. Khi vay vốn thì bà H2 có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04517, thửa 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Đối với căn nhà trên đất thì Ngân hàng không có nhận thế chấp do chưa được cấp quyền sở hữu nhưng tại thời điểm thế chấp thì bà H2 có nói là nhà của bà H2 và ông N. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng có đi thẩm định tài sản, tại thời điểm thẩm định không có mặt ông H3, bà V nhưng việc thẩm định này là hợp pháp vì có địa phương xác nhận là tài sản thế chấp không có tranh chấp, không bị kê biên

để thi hành án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng không có ý kiến. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà H2, ông N thì Ngân hàng không đồng ý vì khi thế chấp thì tài sản thế chấp đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà H2. Tuy nhiên, bà H2 vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N1 trình bày: Vào ngày 17/10/2016 tại Văn phòng C1 (nay là Trần Văn N1) có mặt bên chuyển nhượng (bên A) là ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V và nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 đã tự nguyện mang tất cả các giấy tờ có liên quan đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Trong lời chứng của công chứng viên có ghi rõ bên A và bên B có đọc lại và ký tên từng trang và có văn bản yêu cầu công chứng. Đây là hoàn toàn tự nguyện thoả thuận đúng theo quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, còn việc giao nhận tiền và tài sản là hai bên tự thoả thuận và tự chịu trách nhiệm.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 về việc yêu cầu ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V phải giao trả lại cho bà H2 căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 326m^2 (100m^2 đất T + 226m^2 đất cây lâu năm), tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

Hướng Giáp thửa 942 có số đo 06m

Hướng Tây giáp đường tỉnh lộ 932 có số đo 5,84m

Hướng Nam giáp thửa đất 2574 có số đo 55,83m.

Hướng Bắc giáp thửa đất 944 có số đo 54,92m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản trên đất gồm:

- Căn nhà: Diện tích 125m^2 (ngang 5m, dài 25m). Kết cấu: Nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép, nền gạch mái tole, tường 10 có trần, cửa gỗ.

- Mái che: Diện tích 52,56m^2 (ngang 5,84m, dài 9m). Kết cấu: Mái tole, kết cấu đỡ bằng thép.

- Sân xi măng: Diện tích 52,56m^2 (ngang 5,84m, dài 9m). Kết cấu: Sân láng xi măng, lót bê tông, gạch vỡ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2.

Buộc ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 số tiền vốn vay còn nợ là 450.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V không trả số tiền nêu trên cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 thì hàng tháng ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V còn phải trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 Hằng số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Kim Thị Hồng V, ông Liêu Tuấn H1, cụ thể:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016giữa ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C công chứng cùng ngày đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Buộc ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 số tiền chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V không trả số tiền nêu trên cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 thì hàng tháng ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V còn phải trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 Hằng số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

+ Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1631500563.1 ngày 14/11/2016 giữa bà Đinh Trần Ngọc Hải H2, ông Phan Xuân N với Ngân hàng S - Chi nhánh S2 đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

4. Ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất có diện tích 326m^2 (100m^2 đất T + 226m^2 đất cây lâu năm), thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

Hướng Giáp thửa 942 có số đo 06m

Hướng Tây giáp đường tỉnh lộ 932 có số đo 5,84m

Hướng Nam giáp thửa đất 2574 có số đo 55,83m.

Hướng Bắc giáp thửa đất 944 có số đo 54,92m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bị đơn bà V cho rằng bà và bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo do che giấu hợp đồng vay. Tuy hợp đồng ghi chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng bà không có nhận số tiền này mà bà chỉ vay của nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng số tiền mà bị đơn nhận từ nguyên đơn 350.000.000 đồng là tiền của bị đơn chứ không phải tiền các bị đơn cầm cố đất của ông T1 như bị đơn đã trình bày. Vì vậy, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vốn 350.000.000 đồng và lãi suất là 200.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể là thống nhất tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016giữa ông Liêu Tuấn H1, bà

Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C công chứng cùng ngày đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vốn 350.000.000 đồng và lãi suất là 200.000.000 đồng, phía bị đơn cũng thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, các đương sự thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà và yêu cầu trả số tiền vay còn nợ, phía bị đơn có đơn phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn, hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn với Ngân hàng nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng vay tài sản" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[4] Bị đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ cụ thể là về phần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016giữa ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C công chứng cùng ngày đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng trong hợp đồng 150.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được việc giải quyết vụ án cụ thể là:

Thứ nhất: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016giữa ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C công chứng cùng ngày đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Thứ hai: Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vốn 350.000.000 đồng và lãi suất là 200.000.000 đồng, phía bị đơn cũng thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Xét thấy, việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận các đương sự là đúng pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận sửa án sơ thẩm. Việc Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là việc ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cấp sơ thẩm không có lỗi về phần này.

[6] Những phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[7] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn không thuộc trường hợp được miễn giảm án phí nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Đối với án phí dân sự phúc thẩm thì người kháng cáo phải chịu theo Khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016giữa ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V với bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 do Văn phòng C công chứng cùng ngày đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

Ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V không trả số tiền nêu trên cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 thì hàng tháng ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V còn phải trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 Hằng số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1631500563.1 ngày 14/11/2016 giữa bà Đinh Trần Ngọc Hải H2, ông Phan Xuân N với Ngân hàng S - Chi nhánh S2 đối với phần đất có diện tích 326m^2, thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất có diện tích 326m^2 (100m^2 đất T + 226m^2 đất cây lâu năm), thuộc thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

Hướng Giáp thửa 942 có số đo 06m

Hướng Tây giáp đường tỉnh lộ 932 có số đo 5,84m

Hướng Nam giáp thửa đất 2574 có số đo 55,83m.

Hướng Bắc giáp thửa đất 944 có số đo 54,92m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 về việc buộc bị đơn trả số tiền vay theo biên nhận mượn tiền ngày 01/8/2016.

Buộc ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 số tiền vốn vay còn nợ là 450.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 cho đến

khi thi hành án xong, nếu ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V không trả số tiền nêu trên cho bà Đinh Trần Ngọc H3 H2 thì hàng tháng ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V còn phải trả cho bà Đinh Trần Ngọc H3 Hằng số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 29.572.000 đồng: Nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 phải chịu số tiền là 14.786.000 đồng và nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V phải chịu số tiền là 14.786.000 đồng, do nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông Liêu Tuấn H1, bà Kim Thị Hồng V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 số tiền này.

5. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 22.501.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003896 ngày 27/3/2017; 0008948 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ). Như vậy, bà H2 đã nộp xong án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền còn thừa là 22.201.000 đồng.

Bị đơn bà Kim Thị Hồng V, ông Liêu Tuấn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003193 ngày 14/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ). Như vậy, bà V, ông H1 còn phải nộp thêm số tiền là 27.700.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phía nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009600 ngày 13/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phía bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005508 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật hành án dân sự 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 6 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai