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: 1037 /2026/DS-PT
Ngày: 17 - 8 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Trí Dũng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký viên của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên

Trong ngày 14 và 17 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1352/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 377/2026/DS-ST, ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1681/2026/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Văng Thị T, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2026, đơn yêu cầu về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/4/2026 *và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên*

đơn bà Văng Thị T và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 23/6/2021, bà Văng Thị T có ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 tên thường gọi là N (hợp đồng chuyển nhượng viết tay chưa qua công chứng), thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích 336 m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, TP . (nay là khu vực M, phường A, TP .) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1. Theo hợp đồng thì giá trị nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), bà T đã thanh toán cho ông T1 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và ông T1 đã giao cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1. Ông T1 nhận tiền có ký nhận và ghi trong hợp đồng khi ông T1 làm giấy ly hôn với vợ xong thì ông đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức cho bà T, lúc đó ông T1 sẽ nhận được 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) còn lại. Nguyên nhân ông T1 (Nần) chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T là ông T1 mượn tiền của bà T nhiều lần, nhưng không có khả năng hoàn trả tiền nên ông T1 chuyển nhượng thửa đất trên để trừ nợ, cụ thể các lần như sau: Lần 1: Ngày 06/8/2003, ông T1 mượn 30.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 20/6/2015, ông T1 tiếp tục mượn thêm 46.800.000 đồng; Lần 3: Ngày 13/11/2015, ông T1 tiếp tục mượn thêm 50.000.000 đồng và thế chấp cho nguyên đơn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03281 thửa 455, tờ bản đồ số 10, diện tích 336 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1. Lần 4: Ngày 23/6/2021, ông T1 quyết định chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T và nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền mà ông T1 (Nần) đã nhận thực tế của nguyên đơn qua 4 lần là 326.800.000đ (Ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng). Kể từ ngày 23/6/2021 đến nay, bà T đã nhiều lần gặp trực tiếp yêu cầu ông T1 đến văn phòng công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 23/6/2021, nhưng ông T1 cố tình lẩn tránh, gây khó khăn, tìm đủ lý do từ chối và không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức cho nguyên đơn tại văn phòng công chứng. Hành vi của ông Nguyễn Văn T1 (Nần) đã vi phạm thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã đồng ý ký kết ngày 23/6/2021, mặc dù ông T1 đã nhận tiền của nguyên đơn. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021. Bà T đồng ý thanh toán phần tiền còn lại cho ông T1 sau khi cấn trừ số tiền mà ông T1 đã mượn nhiều lần mà ông chưa hoàn trả cho nguyên đơn.

- Buộc bị đơn giao cho bà T thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích 336 m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, TP . (nay là khu vực M, phường A, TP .) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1

Ngày 17/4/2026 bà Văng Thị T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy viết tay ngày 23/6/2021 giữa bà Văng Thị T và Nguyễn Văn T1; Buộc bị đơn hoàn trả cho bà T số tiền 326.800.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng) mà bị đơn đã nhận thực tế của nguyên đơn qua bốn lần theo lời trình bày tại đơn khởi kiện. Do bị đơn chiếm dụng số tiền của bà T đã lâu nên bà T yêu cầu tính lãi đối với số tiền này theo quy định pháp luật. Tổng số tiền lãi tạm tính là 548.756.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng), cụ thể các lần như sau:

- Lần 1: Ngày 06/8/2003, ông T1 nhận 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Tính đến năm 2026 là 276 tháng (30.000.000đ x 1,66% x 276 tháng = 137.448.000đ).

- Lần 2: Ngày 20/6/2015, ông T1 nhận 46.800.000đ (Bốn mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng). Tính đến năm 2026 là 132 tháng (46.800.000đ x 1,66% x 132 tháng = 102.540.000đ).

- Lần 3: Ngày 13/11/2015, ông T1 nhận 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tính đến năm 2026 là 132 tháng (50.000.000đ x 1,66% x 132 tháng = 109.560.000 đồng).

- Lần 4: Ngày 23/6/2021, ông T1 nhận 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tính đến năm 2026 là 132 tháng (200.000.000 đồng x 1,66% x 60 tháng 199.200.000đ).

Bà Văng Thị T đồng ý trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi suất, yêu cầu áp dụng hai mức lãi suất, đối với số tiền giao nhận 03 lần từ năm 2003 đến năm 2015 áp dụng lãi suất 13,5%/năm; Đối với số tiền vay lần thứ tư năm 2021 áp dụng lãi suất 20%/năm. Tổng số tiền vốn và lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả là 765.982.500 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Thanh vắng M không có lý do: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Sau khi tiến hành các thủ tục tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự Tòa án ra quyết định xét xử công khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 150 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 476 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 124, Điều 129, Điều 131 Điều 463, Điều 4, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văng Thị T và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 23/6/2021 vô hiệu.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm trả tiền vay cho nguyên đơn Văng Thị T số tiền: 715.872.600 đồng (trong đó tiền gốc: 326.800.000 đồng, tiền lãi: 389.072.600 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn Văn Thị T2 giao nộp tại Cơ quan thi hành án 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1 để hủy bỏ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 32.635.000 đồng. Nguyên đơn bà Văng Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 02/6/2026 bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ. Yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ và xác định lại chính xác số tiền nợ gốc thực tế ông đã vay của bà Văng Thị T là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và tính toán lại mức lãi suất theo đúng quy định của pháp luật dựa trên số nợ gốc thực tế này, với lý do: Tòa án chỉ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do một mình phía nguyên đơn cung cấp mà chưa có sự đối chất, làm rõ với ông dẫn đến việc đánh giá bản chất vụ việc không khách quan. Thực tế, ông

chỉ vay của bà Văng Thị T số tiền gốc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Lời trình bày của nguyên đơn về các khoản vay khác là hoàn toàn không đúng sự thật, ngoài giấy biên nhận cho 05 khoản vay tổng cộng là 170.000.000 đồng, ông không ký bất kỳ giấy tờ nhận nợ nào khác. Các tài liệu do nguyên đơn xuất trình tại Tòa án cấp sơ thẩm là không chính xác và cần được xem xét, giám định lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng mẹ của bị đơn có hỏi dùm nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng, nhưng kêu đưa nhiều lần, lần đầu bà đã đưa 30.000.000 đồng, lần thứ hai đưa 20.000.000 đồng, lần thứ 3 đưa 20.000.000 đồng, lần thứ 4 đưa 5.000.000 đồng và lần thứ 5 đưa 8.000.000 đồng, tổng cộng bà đưa cho ông T1 vay là 76.000.000 đồng. Sau đó một thời gian thì ông T1 có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này bà lấy từ chị của bà đưa cho ông T1 nên hằng tháng bà phải đóng lãi là 2.500.000 đồng. Thời điểm dịch ông T1 tiếp tục kêu bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùm, bà có nói giấy chứng nhận đi cầm thì ai mua nhưng ông T1 nài nỉ, thời điểm này dịch bệnh bùng phát không ai đi lại nhiều nên con gái bà có gom góp được 200.000.000 đồng để chuyển nhượng đất của ông T1 với giá 600.000.000 đồng, trả trước 200.000.000 đồng, khi nào làm giấy tờ thì trả số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Số tiền 200.000.000 đồng này bà đưa cho ông T1 50.000.000 đồng và số tiền 150.000.000 đồng bà giữ lại để trừ vào số tiền lãi đã đóng lãi dùm ông T1 mỗi tháng 2.500.000 đồng, bà có nói với T1 số tiền lãi bà đóng dùm cũng gần 200.000.000 đồng nên ông T1 đồng ý và đã làm giấy chuyển nhượng đất, bà đã lấy số tiền trên đi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và kêu ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T1 không đồng ý nên bà khởi kiện. Nay bà yêu cầu ông T1 phải giao lại miếng đất trên cho bà làm thủ tục theo quy định và trả tiền vay cho bà.

Bị đơn Nguyễn Văn T1 vẫn giữ kháng cáo và cho rằng số tiền ông nhận của bà T không nhớ ngày tháng tổng cộng chỉ có 170.000.000 đồng; ông T1 thừa nhận các giấy nhận tiền do bà Thắm cung C đúng là của ông ký, nhưng khi bà T kêu ông chuyển nhượng đất ông không đồng ý vì lúc đó ông nói vợ ông không ký thì ông không bán đất được nhưng bà T kêu ông ký chứ không đưa tiền nhiều như vậy ông nhớ chỉ đưa 50.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng, phần đất trên hiện nay ông đã bán cho người khác và từ khi vay các khoản tiền đến nay ông cũng không đóng lãi cho bà T số tiền nào. Vì vậy, ông yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo do bị đơn nộp cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp lệ và đúng theo luật định. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét kháng cáo theo đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng số tiền vay chỉ 170.000.000 đồng và tính lại tiền lãi theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc, bị đơn thừa nhận các biên nhận nguyên đơn đã nộp cho Tòa án đúng là các biên nhận ông đã ký và nhận tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng xác định đối với các lần bị đơn vay tiền của nguyên đơn đều lập biên nhận đúng số tiền bị đơn đã vay và bị đơn nhận đủ tiền. Tuy nhiên, đối với số tiền 200.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có giữ lại số tiền 150.000.000đồng để đóng lãi cho khoảng vay 50.000.000 đồng ngày 13/11/2015. Xét thấy, theo sự thừa nhận của các đương sự thì giữa các đương sự có xác lập các hợp đồng vay tài sản, cụ thể: ngày 06/8/2003, bị đơn vay số tiền 30.000.000 đồng; ngày 20/6/2015 vay số tiền 46.000.000 đồng, các khoản vay này không xác định thời hạn trả và ngày 13/11/2015, bị đơn tiếp tục vay số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng, với lãi suất 5%/tháng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn vay của nguyên đơn là 126.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận từ khi vay tiền đến nay chưa thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn lần nào. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 471 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền vay 176.000.000 đồng theo các biên nhận đã ký và tính lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật là 1,66%, tính từ thời điểm vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 191.818.200 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021, bị đơn thừa nhận có ký văn bản này nhưng cho rằng chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng. Sự thừa nhận này cũng phù hợp với lời khai của nguyên đơn là khi con gái nguyên đơn đưa số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng đất của bị đơn thì nguyên đơn đã giữ lại 150.000.000 đồng để đóng lãi cho khoảng vay ngày 13/11/2015, bị đơn cũng đồng ý và có làm giấy tay xác định đã nhận trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền 400.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán đủ khi hoàn tất thủ tục giấy tờ sang nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 200.000.000 đồng cùng tiền lãi theo mức 20%/năm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét tài liệu chứng cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là phù hợp với quy

định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng kháng cáo đối với nội dung này. Đồng thời, thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn, ngày 07/11/2022 vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Hải P và ngày 24/11/2025 Ông Lê Hải P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng T3 và nay bà T3 được cấp giấy chứng nhận thửa 455, tờ bản đồ số 104 đất tọa lạc tại Khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ. Từ đó Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc các đương sự có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do bị đơn có ký thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền của nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và đồng ý để nguyên đơn giữ lại 150.000.000 đồng để trả lãi nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng. Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì ngày 07/11/2022 vợ chồng bị đơn đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác nhưng không trả tiền đã nhận của nguyên đơn khi thỏa thuận chuyển nhượng đất nên có nghĩa vụ trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Do các đương sự không có thỏa thuận về mức lãi suất nên phải chịu lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm tính từ ngày vi phạm là 07/11/2022 đến ngày 29/5/2026 tổng cộng là 03 năm 06 tháng 22 ngày với số tiền là 71.221.700 đồng.

[4] Như phân tích trên thì bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền gốc là 326.000.000 đồng và tổng tiền lãi là 263.039.900 đồng. Do ngày 23/6/2021 nguyên đơn có giữ của bị đơn 150.000.000 đồng để tính lãi nên cần khấu trừ số tiền này vào tiền lãi bị đơn phải trả. Sau khi khấu trừ thì bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn là 113.039.900 đồng.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có căn cứ nên chấp nhận một phần và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn Thanh vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã đối chất với nhau, đồng thời nguyên đơn thừa nhận có giữ lại số tiền 150.000.000 đồng của bị đơn để thanh toán tiền lãi. Đây là tình tiết mới được làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, việc Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không phải do lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận và bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được điều chỉnh lại. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 377/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ, án tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văng Thị T và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 23/6/2021 vô hiệu và yêu cầu trả các khoản vay tài sản.

- Buộc bị đơn Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho bà Văng Thị T tổng số tiền vốn gốc là 326.000.000 đồng (tiền vay 126.000.000 đồng; tiền chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng) và tiền lãi phát sinh còn lại 113.039.900 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Buộc nguyên đơn Văng Thị T giao nộp tại Cơ quan thi hành án 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03281 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T1 để hủy bỏ (do phần đất theo giấy đã cấp giấy mới).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 21.561.600 đồng. Nguyên đơn bà Văng Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000079 ngày 02/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-VP.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy