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: 780/2026/DS-PT Ngày 20-7-2026 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 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: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 427/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 912/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1980 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1979 (có mặt).

3. Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2024, số công chứng 3797, Quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C).

- *Bị đơn:* Ông Võ Đoàn Trường S, sinh năm 1987.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2025, số công chứng 2549/2025/CCGD, công chứng tại Văn phòng C1).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Lê Huy M năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, KDC T, phường H , thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2025, số công chứng 994, Quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C1).

2. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông Ú: Ông Lê Huy M1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, KDC T, phường H , thành phố Cần Thơ Địa chỉ: Số A, KDC T, phường H , thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2025, số công chứng 1058, Quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C1).

3. Văn phòng C2 (vắng mặt).

Địa chỉ: số B V, phường B, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Hà Thị N, sinh năm1970 (có mặt).

5. Bà Trần Thị Minh T4, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Đoàn Trường S bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Hà Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 529, tờ bản đồ số 05, diện tích 872m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Để bảo đảm cho khoản vay 100.000.000 đồng, ngày 08/02/2024, bà P buộc phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 549, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng C2 hình thức chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Võ Đoàn Trường S. Thực chất, việc ký hợp đồng này chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Sau khi hoàn tất thủ tục, bà P nhận đủ 100.000.000 đồng tiền vay từ bà Nguyễn Thị H. Hằng

tháng, bà P thanh toán 4.000.000 đồng tiền lãi thông qua bà H để bà H chuyển khoản cho ông Võ Đoàn Trường S (tổng số tiền lãi đã đóng là 32.000.000 đồng).

Trên thực tế, bà P không có ý định bán đất, không nhận tiền chuyển nhượng và chưa từng bàn giao đất. Thửa đất cùng các tài sản gắn liền—gồm 03 căn nhà kiên cố do 03 hộ dân sinh sống ổn định từ năm 2013 và 01 phần mộ của mẹ bà P vẫn do bà P quản lý, sử dụng liên tục từ trước đến nay.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, bà Hà Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2024 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 05, diện tích 872m^2, địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc ông Võ Đoàn Trường S trả lại cho bà Hà Thị P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà.

3. Bà Hà Thị P hoàn trả cho ông S số tiền gốc đã vay là 100.000.000 đồng cùng tiền lãi tính theo mức 10%/năm kể từ ngày vay.

Tại đơn phản bác đề ngày 26/12/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày bổ sung:

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 549 (giao dịch giả tạo), bà Hà Thị P đã nhận khoản tiền vay từ ông Võ Đoàn Trường S. Hàng tháng, ông S yêu cầu bà P phải thanh toán khoản tiền gốc và lãi gộp là 32.000.000 đồng/tháng. Do thỏa thuận miệng, bà P giao tiền mặt cho bà Nguyễn Thị H để bà H chuyển khoản cho ông S. Nội dung chuyển khoản trên các biên lai, bảng kê sao kê ngân hàng thể hiện rõ đây là khoản tiền bà P đóng gốc và lãi cho ông S, cụ thể như sau:

- Đợt 1 (ngày 11/03/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/03/2024 đến 08/04/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 2 (ngày 08/04/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/04/2024 đến 08/05/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 3 (ngày 08/05/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/05/2024 đến 08/06/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 4 (ngày 08/06/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/06/2024 đến 08/07/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 5 (ngày 13/07/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/07/2024 đến 08/08/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 6 (ngày 08/08/2024): Chuyển trả gốc, lãi (kỳ từ 08/08/2024 đến 08/09/2024): 32.000.000 đồng.

- Đợt 7 (ngày 10/09/2024): Ông S giảm 50% tiền đóng (kỳ từ 08/09/2024 đến 08/10/2024): 16.000.000 đồng.

Tổng cộng: Tính đến ngày 31/12/2024, tổng số tiền bà P thông qua bà H đã chuyển cho ông S là 176.000.000 đồng. Mức lãi suất thu thực tế này đã vượt quá mức lãi suất tối đa do pháp luật quy định.

Bà Hà Thị P thống nhất và đồng ý hoàn toàn với Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần G – Chi nhánh M2.

Căn cứ chứng thư, giá trị thực tế của thửa đất số 529 (tờ bản đồ số 05) là 5.979.170.000 đồng. Trong khi đó, giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng số 549 chỉ là 800.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế. Đây là căn cứ chứng minh Hợp đồng số 549 là giao dịch giả tạo về giá nhằm mục đích trốn thuế, do đó đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng số 549 vô hiệu.

Về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số 549 của bị đơn bà P không đồng ý vì các lý do:

Mục đích ban đầu của bà P chỉ là vay tiền chứ không bán đất. Do tin tưởng ông S và bà H, lại không được đọc kỹ nội dung văn bản nên bà đã ký nhầm vào Hợp đồng chuyển nhượng. Chỉ đến khi được cán bộ xã giải thích, bà P mới biết mình bị lừa dối.

Hợp đồng số 549 bị vô hiệu do che giấu giao dịch vay tiền (giả tạo), vi phạm nghĩa vụ thuế và có đối tượng không thể thực hiện được trên thực tế. Bà P đồng ý hoàn trả lại số tiền vay thực nhận cho ông S khi Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu trả lại 800.000.000 đồng và bồi thường 400.000.000 đồng. Bà P giữ nguyên ý kiến tại Bản tự khai ngày 27/05/2025 và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu này:

Số tiền 800.000.000 đồng: Ông S chuyển khoản số tiền này cho bà Nguyễn Thị H chứ không chuyển cho bà P. Tại Tòa án, bà H đã có bản tự khai thừa nhận nhận 800.000.000 đồng vay từ ông S và đồng ý có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền này cho ông S.

Yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng: Hoàn toàn không có căn cứ vì bà P không có lỗi. Bản thân ông S biết rõ Hợp đồng số 549 là giả tạo và đã chấp nhận cho vay tiền thông qua trung gian là bà H. Việc ông S liên tục nhận tiền lãi trong thời gian dài mà không phản đối chính là bằng chứng chứng minh ông S biết và đồng ý với giao dịch vay tiền này.

Bà P giữ nguyên quan điểm tại các Biên bản hòa giải ngày 28/04/2025 và Biên bản hòa giải thành ngày 06/08/2025, cụ thể:

1. Kính đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 549 vô hiệu.

2. Bà P thống nhất hoàn trả cho ông S số tiền mượn thực tế là 150.000.000 đồng.

3. Bà P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết bị đơn ông Võ Đoàn Trường S trình bày:

Ngày 08/02/2024, bà Hà Thị P chủ động chào bán cho ông S thửa đất số 529, tờ bản đồ số 05, diện tích 872m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ với giá 800.000.000 đồng. Nhận thấy mức giá phù hợp nên ông S đồng ý mua. Hai bên đã cùng đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim O để lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 549, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD).

Khi đi công chứng, bà P đi cùng bà Nguyễn Thị H và giới thiệu bà H là em gái. Sau khi hoàn tất ký kết hợp đồng, bà P yêu cầu ông S thanh toán khoản tiền mua đất như sau:

Thanh toán tiền mặt: ông S đã giao trực tiếp cho bà P số tiền 100.000.000 đồng.

Thanh toán chuyển khoản: ông S chuyển khoản 700.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển tiền cho bà H được thực hiện trên cơ sở tin tưởng và căn cứ theo Văn bản ủy quyền nhận tiền chuyển nhượng đã được Văn phòng C2 chứng nhận cùng ngày 08/02/2024 (số công chứng 550) do bà P và bà H xuất trình.

Như vậy, ông S đã hoàn thành trọn vẹn nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 800.000.000 đồng cho phía bà P.

Sau khi thanh toán, ông S tiến hành thủ tục đăng ký biến động (sang tên) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình làm thủ tục và nộp thuế, ông S không nhận được bất kỳ thông báo ngăn chặn nào từ cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, ngay sau khi ông S hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước (số tiền 20.000.000 đồng), bà P lại bất ngờ khởi kiện. Do đó, ông S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

Phương án 1: Buộc bà Hà Thị P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 549 và giao thửa đất số 529 cho tôi trọn quyền sử dụng, quản lý để tôi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định.

Phương án 2 (Trường hợp hợp đồng không tiếp tục thực hiện):

Buộc bà P hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Buộc bà P bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng (do ông S đã bỏ lỡ cơ hội bán lại thửa đất cho khách hàng khác với giá chênh lệch 400.000.000 đồng và bị thiệt hại về thời gian, tài chính).

Đối với các khoản tiền khoảng 32.000.000 đồng/tháng do bà H chuyển khoản cho ông S: đây thực chất là tiền đặt cọc mua đất. Ông S đồng ý cấn trừ toàn bộ tổng số tiền đã nhận này vào tiền bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng. Nếu bà P chấp thuận phương án này, ông S đồng ý hủy Hợp đồng chuyển

nhượng và chỉ nhận lại 800.000.000 đồng tiền gốc, đồng thời kiến nghị Cơ quan thuế hoàn trả lại cho ông S 20.000.000 đồng tiền thuế đã nộp.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/08/2025 và văn bản trình bày ý kiến thay đổi, ông S thống nhất phương án hòa giải như sau:

- Thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 549 đã ký với bà Hà Thị P.

- Chấp nhận ý kiến của bà Hà Thị P, bà Nguyễn Thị H và ông Ú về việc các đương sự cùng có trách nhiệm liên quới hoàn trả cho ông S tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: ông S tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000 đồng.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P hiện do ông S đang quản lý, giữ gìn và sẽ giao trả lại theo quyết định của Tòa án sau khi hoàn tất việc giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Hà Thị N và bà Trần Thị Minh T4 thống nhất trình bày:

Bà T4 và bà N vẫn giữ ý kiến như nội dung biên bản hoà giải ngày 28/4/2025 và nội dung bản tự khai.

Đối với yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của bị đơn thì bà N và bà T4 có ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của ông S. Thống nhất với lời trình bày của đại diện bà P và yêu cầu khởi kiện của bà P.

2. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H là ông Lê Huy M1 trình bày:

Ông M1 vẫn giữ ý kiến và trình bày như nội dung tự khai đã nộp cho Toà án trước đó và nội dung như các biên bản hoà giải. Đồng thời, ông M1 bổ sung bản tự khai đề ngày 28/7/2025, với nội dung cụ thể như sau: căn cứ hợp đồng vay tiền tháng 02/2024 bà H có vay tiền của ông S để đảm bảo khoản vay, bà H có giới thiệu bà P thế chấp đất bằng hình thức ký chuyển nhượng và bà H có đưa cho bà P số tiền 150.000.000 đồng.

Căn cứ bản sao kê Ngân hàng Q ngày 08/02/2024 số tiền vay của ông S làm tròn 720.000.000 đồng đã trừ lãi. Từ tháng 3/2024 đến tháng 07/2024 đã chuyển số tiền vốn cọc đất và lãi tháng 32.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 8/2024 bà H có thương lượng với ông S giảm lãi tháng 9/2024 xuống còn 16.000.000 đồng/tháng. Tổng số tiền là 470.000.000 đồng. Trong số tiền 470 triệu đồng có giao cho bà P số tiền 100.000.000 đồng, phần còn lại là tiền lãi chuyển cho ông S.

Căn cứ nội dung sao kê ngân hàng các khoản tiền ông S, bà P đã nhận của bà H chứng minh được chuyển nhượng giữa ông S và bà P là giả cách để đảm bảo cho việc vay mượn tiền với nhau.

Do đó, đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và bà P. Bà H, ông Ú đồng ý trả lại số tiền còn lại sau khi cấn trừ vốn lãi theo quyết định của Toà án.

Thống nhất trả số tiền đã mượn cho ông S số tiền 650 triệu đồng. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà P. Bà H, ông Ú đồng ý chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền 10 triệu đồng. Sau khi bà H nhận tiền của ông S đã đưa cho bà P phần tiền bà P mượn của ông S số tiền 150.000.000 đồng.

3. Văn phòng C2: đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đoàn Trường S.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà P đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 05, diện tích 872m^2, toạ lạc tại ấp M, xã M, H. P, TP . được công chứng ngày 08/02/2024 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

- Bà P, bà H và ông Ú cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông S tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/9/2025 là: 724.521.317 đồng. [Trong đó: Bà P có trách nhiệm trả số tiền 132.818.520 đồng (Nợ gốc: 110.566.773 đồng; nợ lãi: 22.251.747 đồng). Bà H, ông Ú có trách nhiệm trả số tiền: 591.702.797 đồng (Nợ gốc: 495.278.560 đồng; nợ lãi: 96.424.237 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 05/9/2025 cho đến khi bà P, bà H và ông Ú thanh toán xong nợ cho ông S, mức lãi suất 1.66%/tháng (10%/năm) trên số tiền nợ gốc theo quy định khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ông S có trách nhiệm trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà P.

Trong trường hợp ông S không trả cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà P được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 529 nêu trên theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà P giao thửa đất số 529 cho bị đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả toàn bộ số tiền 800.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường 400.000.000 đồng và trừ số tiền cọc đã nhận từ ngày 08/02/2024 đến ngày 10/9/2024 mà nguyên đơn chuyển hàng tháng vào số tiền bồi thường trên.

Kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền xem xét giải quyết trong trường hợp ông S, bà P được nhận lại tiền thuế đã nộp theo quy định pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cụ thể: Ông Võ Đoàn Trường S đã nộp tiền thuế lệ phí trước bạ nhà đất số tiền 4.000.000 đồng theo Giấy nộp tiền vào Ngân hàng N1 ngày 17/10/2024; Bà Hà Thị P đã nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản số tiền 16.000.000 đồng theo Giấy nộp tiền vào Ngân hàng nhà nước ngày 17/10/2024 cùng tại Chi Cục Thuế khu vực C3 - Phong Điền thuộc Cục thuế thành phố C.

Trường hợp bà P được nhận tiền thuế số tiền 16.000.000 đồng thì bà P có trách nhiệm trả lại cho ông S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2026, bị đơn ông Võ Đoàn Trường S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà P, ông H, ông Ú có nghĩa vụ liên đới trả cho ông S số tiền 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bị kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dụng tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Đoàn Trường S được nộp trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ giới hạn đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo. Theo đơn kháng cáo và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Đoàn Trường S chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Hà Thị P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ú phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông số tiền 800.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Đoàn Trường S, Hội đồng xét xử xét thấy: ngày 08/02/2024, bà Hà Thị P và ông Võ Đoàn Trường S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 549 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 05, diện tích 872m². Tuy nhiên, toàn bộ chứng cứ

có trong hồ sơ đều thể hiện giao dịch này không được các bên thực hiện theo bản chất của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ là hình thức nhằm bảo đảm cho việc vay tiền.

[4] Cụ thể: Sau khi ký hợp đồng, bà P vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất; trên đất có 03 căn nhà kiên cố của các thành viên trong gia đình và 01 phần mộ; ông S không được giao đất, cũng không quản lý, sử dụng tài sản. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng, trong khi kết quả định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết vụ án là gần 06 tỷ đồng. Sự chênh lệch rất lớn này, tuy chưa phải là căn cứ duy nhất để xác định hợp đồng vô hiệu, nhưng là một dấu hiệu quan trọng khi xem xét toàn bộ diễn biến giao dịch.

[5] Sau khi ký hợp đồng, hàng tháng bà Nguyễn Thị H đều chuyển tiền cho ông S với số tiền 32.000.000 đồng/tháng, sau đó giảm còn 16.000.000 đồng/tháng theo thỏa thuận giữa các bên. Việc chuyển tiền này diễn ra liên tục, có tính chất định kỳ và hoàn toàn phù hợp với phương thức thanh toán lãi vay chứ không phù hợp với quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chính bà H, ông Ú đều thừa nhận khoản tiền vay, xác nhận việc sử dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm bảo đảm khoản vay; đồng thời tự nguyện nhận trách nhiệm thanh toán phần nghĩa vụ thuộc mình.

[6] Tại biên bản hòa giải ngày 06/8/2025, chính ông S đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý để các bên hoàn trả tiền cho nhau. Mặc dù sau đó ông S thay đổi ý kiến nhưng đây vẫn là tình tiết thể hiện ngay chính ông S cũng từng thừa nhận bản chất thực tế của giao dịch. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông S là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và tuyên hợp đồng vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ pháp luật.

[7] Sau khi giao dịch bị tuyên vô hiệu thì hậu quả pháp lý phải được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp có phát sinh nghĩa vụ về lãi thì việc xác định lãi phải tuân theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, Hội đồng xét xử nhận thấy số tiền thực tế mà bà P, bà H và ông Ú được hưởng từ khoản tiền ông S giao không phải toàn bộ 800.000.000 đồng như hình thức thể hiện trên hợp đồng. Chính các chứng từ ngân hàng và lời khai của các đương sự thể hiện ông S đã giữ lại ngay từ đầu một khoản tiền khi giải ngân; đồng thời trong quá trình thực hiện giao dịch, ông S đã nhiều lần nhận các khoản thanh toán định kỳ hàng tháng với mức tương ứng khoảng 4%/tháng, sau đó giảm xuống còn khoảng 2%/tháng. Việc thu lãi này vượt quá mức lãi suất tối đa mà pháp luật dân sự cho phép. Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Phần lãi vượt quá mức này không có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính toán phần lãi hợp pháp và cấn trừ phần lãi mà ông S đã thu vượt quá mức luật định vào nghĩa vụ trả nợ gốc

còn lại của các bên vay là phù hợp với quy định tại Điều 131 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Kháng cáo của ông S yêu cầu buộc các đương sự phải hoàn trả số tiền 800.000.000 đồng, nhưng không chấp nhận việc khấu trừ khoản lãi đã thu vượt mức quy định là không phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu và giới hạn lãi suất trong hợp đồng vay. Việc ông S đã thực tế nhận một phần lợi ích từ khoản lãi vượt mức pháp luật cho phép thì phần lợi ích này không được pháp luật bảo vệ; do đó phải được cấn trừ khi xác định nghĩa vụ hoàn trả. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông S.

[9] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung tuyên: *" Bà P, bà H và ông Ú cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông S tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/9/2025 là: 724.521.317 đồng. [Trong đó: Bà P có trách nhiệm trả số tiền 132.818.520 đồng (Nợ gốc: 110.566.773 đồng; nợ lãi: 22.251.747 đồng). Bà H, ông Ú có trách nhiệm trả số tiền: 591.702.797 đồng (Nợ gốc: 495.278.560 đồng; nợ lãi: 96.424.237 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 05/9/2025 cho đến khi bà P, bà H và ông Ú thanh toán xong nợ cho ông S, mức lãi suất 1.66%/tháng (10%/năm) trên số tiền nợ gốc theo quy định khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015"* là tuyên chưa thật sự rõ ràng.

[10] Theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa vụ liên đới là trường hợp nhiều người cùng phải thực hiện một nghĩa vụ; bên có quyền được yêu cầu bất kỳ một trong những người có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ; khi một người đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì những người còn lại phải hoàn trả cho người đã thực hiện phần nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của mình. Như vậy, đặc trưng của nghĩa vụ liên đới là quyền lựa chọn của người có quyền, chứ không phải người có nghĩa vụ chỉ phải thực hiện phần nghĩa vụ đã được xác định riêng. Trong quan hệ liên đới, việc xác định phần trách nhiệm của từng người (ở đây gồm bà P, bà H và ông Ú) chỉ nhằm xác định quan hệ hoàn trả nội bộ giữa những người cùng có nghĩa vụ sau khi một người đã thực hiện toàn bộ hoặc vượt quá phần nghĩa vụ của mình. Nói cách khác, đối với ông S là người có quyền, ông có quyền yêu cầu bất kỳ một trong ba người hoặc đồng thời yêu cầu cả ba người thực hiện toàn bộ khoản tiền phải thi hành án trong phạm vi nghĩa vụ liên đới. Nếu một người trong ba người đã thanh toán toàn bộ khoản tiền cho ông S thì nghĩa vụ đối với ông S chấm dứt; khi đó người đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ có quyền yêu cầu hai người còn lại hoàn trả phần nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của họ theo tỷ lệ mà bản án đã xác định.

[11] Do đó, việc bản án sơ thẩm vừa tuyên liên đới, vừa đồng thời quy định ngay từng người có trách nhiệm trả một khoản tiền cụ thể mà không làm rõ ý nghĩa pháp lý của trách nhiệm liên đới có thể dẫn đến cách hiểu rằng cơ quan thi hành án chỉ được yêu cầu từng người thanh toán đúng phần tiền đã ghi, làm hạn chế quyền lựa chọn của người được thi hành án theo Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là thiếu sót về cách diễn đạt trong phần quyết định của bản

án, không làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nhưng cần được điều chỉnh để bảo đảm bản án rõ ràng, thống nhất và thuận lợi trong giai đoạn thi hành án.

[12] Theo đó, cần xác định: Bà Hà Thị P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ú cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Võ Đoàn Trường S toàn bộ số tiền mà bản án xác định. Ông Võ Đoàn Trường S có quyền yêu cầu bất kỳ một trong ba người hoặc yêu cầu cả ba người thực hiện toàn bộ nghĩa vụ cho đến khi khoản tiền được thanh toán xong. Quan hệ phân định phần trách nhiệm giữa bà P, bà H và ông Ú (phần nghĩa vụ của bà P là 132.818.520 đồng; phần nghĩa vụ của bà H và ông Ú là 591.702.797 đồng) chỉ có giá trị để xác định nghĩa vụ hoàn trả giữa những người có nghĩa vụ liên đới trong trường hợp một người đã thực hiện toàn bộ hoặc vượt quá phần trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc điều chỉnh này chỉ nhằm làm rõ nội dung tuyên án để bảo đảm tính khả thi trong thi hành án, không làm phát sinh nghĩa vụ mới, không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của các đương sự mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của ông Võ Đoàn Trường S không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, áp dụng đúng các quy định của pháp luật; chỉ cần điều chỉnh cách tuyên phần nghĩa vụ liên đới để bảo đảm rõ ràng và thuận lợi trong công tác thi hành án. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đoàn Trường S; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về nội dung giải quyết vụ án, đồng thời điều chỉnh phần diễn đạt của quyết định liên quan đến nghĩa vụ liên đới để bảo đảm đúng bản chất pháp lý của nghĩa vụ liên đới và thuận lợi cho việc thi hành án.Top of F

Bottom of F1

[14] Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đoàn Trường S.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

4. Điều chỉnh cách ghi tại phần Quyết định (từ dòng 18 đến dòng 25 từ trên xuống, trang 17) của Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ như sau:

“Buộc bà Hà Thị P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ú có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Võ Đoàn Trường S tổng số tiền gốc và lãi tạm tính

đến ngày 04/9/2025 là 724.521.317đ (Bảy trăm hai mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn ba trăm mười bảy đồng). Ông Võ Đoàn Trường S có quyền yêu cầu bất kỳ một trong ba người gồm bà Hà Thị P, bà Nguyễn Thị H hoặc ông Nguyễn Văn Ú, hoặc yêu cầu đồng thời cả ba người thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán nêu trên cho đến khi khoản nợ được thanh toán đầy đủ theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Để xác định trách nhiệm hoàn trả giữa những người có nghĩa vụ liên đới, phần nghĩa vụ của từng người được xác định như sau:

Bà Hà Thị P chịu phần nghĩa vụ là 132.818.520đ (Một trăm ba mươi hai triệu tám trăm mười tám nghìn năm trăm hai mươi đồng), gồm: Nợ gốc: 110.566.773đ (Một trăm mười triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm bảy mươi ba đồng); Nợ lãi: 22.251.747đ (Hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi mốt nghìn bảy trăm bốn mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ú cùng chịu phần nghĩa vụ là 591.702.797đ (Năm trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm lẻ hai nghìn bảy trăm chín mươi bảy đồng), gồm: Nợ gốc: 495.278.560đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi đồng); Nợ lãi: 96.424.237đ (Chín mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp một trong những người có nghĩa vụ liên đới đã thực hiện toàn bộ hoặc thực hiện vượt quá phần nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của mình để thanh toán cho ông Võ Đoàn Trường S thì có quyền yêu cầu những người có nghĩa vụ liên đới còn lại hoàn trả phần nghĩa vụ mà mình đã thực hiện vượt quá, theo phần trách nhiệm nội bộ đã được Tòa án xác định trong bản án này và theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015".

5. Đối với các nội dung khác trong phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ vẫn giữ nguyên.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng