

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: 432/2026/DS-PT
Ngày: 11/5/2026
V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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 Mạc Thị Chiên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Nguyễn Chí Linh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Lâm – Thẩm tra viên
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị
Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 4 và ngày 11 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án
nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm
thụ lý số: 275/2026/TBTL-TA ngày 13 tháng 02 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số 343/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 436/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3
năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Vũ Thanh H**, sinh năm: 1988

- Bà **Cao Bội K**, sinh năm: 1994

Cùng địa chỉ: đường T, phường T (phường H cũ), thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Nguyễn Hoa T, ông Hoàng Duy N,
(vắng mặt) ông Huỳnh N (có mặt).

Địa chỉ: đường T, phường T (phường H cũ), thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Trần Ngọc Thanh M**, sinh năm: 1985.

ĐKTT: đường L, phường N (phường T cũ), thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: đường L, phường N (phường T cũ), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm
1989, địa chỉ đường C, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ; ông Võ Công

H1, sinh năm 2001, địa chỉ: đường C khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: đường T, KDC L, phường H (phường P cũ), thành phố Cần Thơ.(vắng mặt)

2. Ngân hàng TMCP A (Gọi tắt: Ngân hàng)

Địa chỉ: đường T, phường P, thành phố Cần Thơ (đường T, phường P, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cũ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B, ông Xầm Chí C (vắng mặt)

3. Ông Lê Quốc K1, sinh năm: 1987

ĐKTT: đường T, phường T (phường H cũ), thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị Hồng C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: đường T, phường T, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Hoàng Duy N, bà Phan Nguyễn Hoa T trình bày:*

Ông Vũ Thanh H là người quen làm việc cùng ngành ngân hàng với bà Trần Ngọc Thanh M (Ngân hàng K) nên có mối quan hệ bạn bè thân thiết nhiều năm. Để tạo điều kiện giúp đỡ qua lại lẫn nhau nên bà M đã hỏi mượn ông H một số tài sản để vay bảo lãnh thế chấp ngân hàng. Ông H về bàn và được sự thống nhất với vợ là bà Cao Bội K trong việc cho bà M mượn tạm 01 phần đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP A (Gọi tắt là Ngân hàng A) một thời gian là 24 tháng thì sẽ trả lại cho chủ sở hữu.

Để thực hiện giao dịch cho mượn giả cách nêu trên thì phía ông H và bà K đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M, đối với phần đất có diện tích 537.2m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP. Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 879686, số vào sổ cấp GCN: CH 09203 do Ủy ban nhân dân quận N, TP. Cần Thơ cấp ngày 23/07/2019 mang tên Vũ Thanh H để bà M được đứng tên sở hữu phần đất này đem thế chấp ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/09/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020TP/CC-SCC/HĐGD, với giá bán là 5.000.000.000 đồng. Do là hợp đồng giả cách cho mượn với điều kiện là bà M trả đủ khoản tiền gốc và lãi đúng hạn với ngân hàng để phía gia đình vợ chồng ông H và bà K không phải vướng mắc với ngân hàng khi còn đang ở trên

căn nhà và đất này nên cũng hoàn toàn không có việc bà M trả khoản tiền mua 5.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông H và bà K.

Đến nay thời hạn cho mượn nhà đất đã hết, phía nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bà M để yêu cầu bà M phải trả nợ ngân hàng, xóa thế chấp và ký trả lại nhà đất cho ông H và bà K nhưng bà M nhiều lần hứa hẹn mà không thực hiện. Hiện nay phía nguyên đơn đang lâm vào tình trạng có nguy cơ mất đất và mất chỗ ở của gia đình, do phía Ngân hàng A đang tiến hành các thủ tục để phát mãi tài sản. Do vậy, để bảo vệ quyền lợi của mình ông H và bà K khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận N yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41 giữa ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K với bà Trần Ngọc Thanh M ký ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020/TP/CC-SCC/HĐGD và hủy phần chỉnh lý sang tên bà Trần Ngọc Thanh M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 879686, số vào sổ GCN: CH 09203 do Ủy ban nhân dân quận N cấp.

+ Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, thành phố Cần Thơ.

+ Nguyên đơn đồng ý hoàn trả thay toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi mà bà M đã vay của Ngân hàng TMCP A theo Hợp đồng vay vốn thế chấp đối với phần đất diện tích 537.2m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP. Cần Thơ.

+ Buộc bà M phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền bằng với số tiền gốc và lãi mà nguyên đơn đã trả cho Ngân hàng TMCP A thay cho bà M.

+ Buộc Ngân hàng TMCP A phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ GCN: CH 09203 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho nguyên đơn ngay khi đã nhận đủ tiền gốc và lãi đã cho vay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

+ Nguyên đơn được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên lại hoặc đăng ký mới lại quyền sử dụng đất diện tích 537.2m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, thành phố Cần Thơ theo quy định pháp luật.

Đến ngày 13/01/2025 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Ngọc Thanh M phải trả cho phía nguyên đơn số tiền theo giá mua bán tài sản quyền sử dụng đất được ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất được lập ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020TP/CC-SCC/HĐGD, với số tiền là 5.000.000.000 đồng và lãi suất 0.83333%/tháng trên số tiền gốc tạm tính từ ngày 28/9/2020 đến ngày 28/01/2025 (52 tháng) tương ứng với số tiền là 2.166.658.000 đồng vì đây là số tiền mà nguyên đơn bị thiệt hại do bà M cố ý chuyển nhượng tài sản của nguyên đơn cho người khác (ông Lê Quốc K1) và làm mất tài sản này. Tổng số tiền bà Trần Ngọc Thanh M phải trả cho phía nguyên đơn là 7.166.658.000 đồng.

- Đồng thời tuyên rõ trong Bản án (Quyết định) sơ thẩm về việc “kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo hợp lệ đối với bị đơn và người liên quan để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt không lý do.

Mặt khác, đại diện nguyên đơn có yêu cầu không qua thủ tục hòa giải, đề nghị đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm

* *Đại diện nguyên đơn – ông Hoàng Duy N trình bày*: Vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như nội dung đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Ngọc Thanh M phải trả cho phía nguyên đơn số tiền theo giá mua bán tài sản quyền sử dụng đất được ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020TP/CC-SCC/HĐGD, với số tiền là 5.000.000.000 đồng và lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền gốc tạm tính từ ngày 28/9/2020 đến ngày 30/9/2025 là 2.501.776.667 đồng vì đây là số tiền mà nguyên đơn bị thiệt hại do bà M cố ý chuyển nhượng tài sản của nguyên đơn cho người khác (ông Lê Quốc K1) và làm mất tài sản này.

Tổng số tiền bà Trần Ngọc Thanh M phải trả cho phía nguyên đơn là 7.501.776.667 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 nợ theo mức lãi suất (10%/năm) quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

*** Đại diện Ngân hàng – ông B xin giải quyết vắng mặt và trình bày:**
Ngân hàng không còn liên quan việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, yêu cầu Tòa án khi giải quyết vụ án buộc đương sự hoàn trả chi phí tạm ứng thẩm định giá cho Ngân hàng.

*** Tại Văn bản trình bày và xin vắng mặt đề ngày 30/9/2025 của bà Trần Ngọc Thanh M trình bày:**

Bà và vợ chồng ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 41, diện tích: 537,2m² (bao gồm tài sản là nhà trọ đang hiện hữu trên đất), tài sản tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP. Cần Thơ (nay là phường T, Thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 879686 (số vào sổ: CH09203) và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T ngày 28/9/2020, số công chứng: 1895, quyền số 09/2020 TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo theo điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: “a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”.

Sau đó, bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đúng theo quy định pháp luật và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên vào ngày 03/02/2021 là đảm bảo theo quy định pháp luật. Đồng thời, trong quá trình làm giấy tờ sang tên từ ông Vũ Thanh H sang tên bà (Trần Ngọc Thanh M) thì phát sinh thủ tục về tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 (thực tế là nhà trọ) và ông Vũ Thanh H đã hỗ trợ làm Đơn xin xác nhận tại Ủy ban nhân dân phường H để bà bổ sung hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là một trong những căn cứ để chứng minh cho việc bà đã nhận chuyển nhượng tài sản của ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K.

Ngoài ra, vào ngày 28/9/2020 ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K đã viết Bản Cam Kết với nội dung: “Tôi tên Vũ Thanh H, sinh năm 1988, CCCD: 092088003145, địa chỉ: đường I, phường H, quận N, TP. Cần Thơ. Tôi có bán thửa đất số 21 và tài sản trên đất, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại: khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP. Cần Thơ. Tôi cam kết bàn giao công trình trên đất tại thửa đất trên cho bà Trần Ngọc Thanh M, sinh năm: 1985, CCCD:

092085000032 trong vòng 03 tháng kể từ ngày 28/9/2020” có chữ ký của ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K. Đây là căn cứ và cơ sở để khẳng định rằng việc bà đã nhận chuyển nhượng tài sản từ ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K là sự thật chứ không có việc mượn tài sản như ông ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K đã trình bày trong Đơn khởi kiện ngày 01/11/2023. Trường hợp, ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K cho bà mượn tài sản thì tại sao phải làm Bản Cam Kết ngày 28/9/2020 về việc bàn giao tài sản cho bà và như vậy có phải lời trình bày của ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K trước sau bất nhất và có sự mâu thuẫn với nhau nên lời trình bày trong Đơn khởi kiện ngày 01/11/2023 là hoàn toàn không chính xác và không đáng tin cậy.

Do điều kiện về tài chính nên bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 41, diện tích: 537,2m² (bao gồm tài sản là nhà trọ đang hiện hữu trên đất) nêu trên cho ông Lê Quốc K1 và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L ngày 09/3/2021, số công chứng: 1415, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và ông Lê Quốc K1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đúng theo quy định pháp luật và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên vào ngày 16/03/2021 là đảm bảo theo quy định pháp luật. Ông Lê Quốc K1 đã dùng tài sản này để thế chấp cho phía Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Sóc Trăng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng và trong suốt quá trình từ thời điểm vợ chồng ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K chuyển nhượng tài sản cho bà và bà chuyển nhượng lại cho ông Lê Quốc K1 hoàn toàn không có bất kỳ sự ngăn cản hay tranh chấp nào nhưng đến ngày 01/11/2023 (tức đã hơn 03 năm trôi qua) thì vợ chồng ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K lại khởi kiện tranh chấp với bà cho rằng tài sản nêu trên là cho bà mượn là hoàn toàn không hợp lý. Bởi:

Nếu cho bà mượn thì phải có văn bản về việc thỏa thuận mượn tài sản nhưng giữa bà và vợ chồng ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K hoàn toàn không tồn tại bất kỳ văn bản thỏa thuận nào liên quan mượn tài sản.

Nếu cho bà mượn thì tại sao khi bà chuyển nhượng cho ông Lê Quốc K1 và ông K1 đã đem tài sản đi thế chấp cho phía Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Sóc Trăng nhưng phía vợ chồng ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K lại không phát sinh tranh chấp.

Nếu cho bà mượn thì tại sao phải ký Bản Cam Kết ngày 28/9/2020 về việc bàn giao tài sản cho bà và trong suốt thời gian hơn 03 năm trôi không tiến hành tranh chấp với bà.

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên đã đầy cơ sở để chứng minh rằng việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 21, tờ bản đồ

số: 41, diện tích: 537,2m² (bao gồm tài sản là nhà trọ đang hiện hữu trên đất), tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP. Cần Thơ (nay là phường T, Thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 879686 (số vào sổ: CH09203) là hoàn toàn sự thật và đảm bảo theo quy định pháp luật.

Vì vậy, bà có văn bản này gửi đến Tòa án để trình bày toàn bộ ý kiến của bà liên quan vụ án và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn (ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K) do không có căn cứ để chấp nhận.

Đồng thời, do gia đình bà rất đơn chiết một mình bà phải chăm 03 con nhỏ và ba ruột đang bị bệnh nan y luôn phải cần người túc trực chăm sóc nên bà không đảm bảo thời gian tham dự phiên tòa theo triệu tập của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ nên yêu cầu được vắng mặt trong quá trình xét xử. Kính mong Quý tòa xem xét và ghi nhận.

Tại Bản án số 343/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ, đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K.

- Buộc bà Trần Ngọc Thanh M phải trả cho nguyên đơn ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 7.501.776.667 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm lẻ một triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*) [Trong đó: nợ gốc: 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*); lãi là: 2.501.776.667 đồng (*Hai tỷ, năm trăm lẻ một triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*)].

Ngoài ra bản án có quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Trần Ngọc Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thanh H và bà Cao Bội K về việc buộc bà Trần Ngọc Thanh M trả tổng số tiền 7.501.776.667 đồng (trong đó nợ gốc 5.000.000.000 đồng và lãi 2.501.776.667 đồng).

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Bị đơn xác định việc chuyển nhượng đất đã được thực hiện hoàn tất, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn đã thực hiện thủ tục thanh toán nên nguyên đơn mới làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bị đơn. Đối với biên nhận tiền, do thời gian đã lâu nên bị thất lạc, mặt khác khi thực hiện xong việc chuyển nhượng rồi nên không nhất thiết phải giữ biên nhận. Hiện nay, bị đơn có người làm chứng là bà Huỳnh Thị Hồng C, là người đã chứng kiến việc bị đơn giao tiền cho nguyên đơn tại phòng công chứng

khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử có thể hoãn phiên tòa để xác minh người làm chứng cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vì là chỗ bạn bè, cùng làm với nhau nên ông H mới đồng ý cho bà M mượn quyền sử dụng đất. Ông H viết tờ cam kết giao nhà là thủ tục bắt buộc ngân hàng yêu cầu mới cho bà M vay tiền nên ông H mới làm tờ xác nhận. Bị đơn nói đã trả tiền nhưng không có gì để chứng minh việc trả tiền cho ông H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo lời trình bày của bà Huỳnh Thị Hồng C tại bản tường trình sự việc ngày 05/5/2026 xác định bà có cho bà M mượn số tiền 3,5 tỷ đồng để chuyển nhượng đất của ông H và bà K. Bà là người mang tiền đến Văn phòng công chứng cho bà M. Bà Chuyên không biết mặt ông H và bà K nhưng khi đem tiền đến bà M nhận tiền và giao cho người đàn ông bà M nói là ông H và người phụ nữ tên K.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt là chưa có ý thức chấp hành pháp luật.

Xét về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Ngọc Thanh M là có căn cứ, ở giai đoạn xét xử phúc thẩm bà M yêu cầu mời bà Chuyên là người chứng kiến việc giao tiền giữa bà M với ông H, hơn nữa việc chuyển nhượng đã hoàn tất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà M nên không có cơ sở cho rằng bà M chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng đất là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Ngọc Thanh M có đơn kháng cáo hợp lệ và nộp trong thời hạn luật định theo quy

định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T và ông Lê Quốc K1. Ông K1 đã được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do, Văn phòng Công chứng T có đơn xin xét xử vắng mặt các đương sự có mặt tại tòa đồng ý xét xử vắng mặt họ, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến thủ tục cấp tổng đạt đã hợp lệ nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: Bị đơn cho rằng phần đất là do bị đơn chuyển nhượng của nguyên đơn, sau đó bị đơn chuyển nhượng

cho ông K1, nguyên đơn đã làm cam kết giao nhà và tài sản gắn liền trên đất cho bị đơn nhưng không thực hiện. Nay bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà không phải là cho mượn quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020TP/CC-SCC/HĐGD, với số tiền là 5.000.000.000 đồng. Qua xem xét hợp đồng đã thực hiện các thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, diện tích 537.2m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 41 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 879686, số vào sổ cấp GCN: CH 09203 do Ủy ban nhân dân quận N, TP. Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/07/2019 cho ông Vũ Thanh H được chuyển sang tên bà Trần Ngọc Thanh M. Phía nguyên đơn cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả cách vì là bạn bè nên nguyên đơn cho bị đơn mượn nhằm bảo đảm vay vốn ngân hàng để làm ăn. Nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh đây là hợp đồng giả cách, không cung cấp được văn bản nào khác thỏa thuận thực tế là cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay ngân hàng như lời nguyên đơn trình bày của nguyên đơn, thực tế bị đơn cũng không thế chấp vay ngân hàng.

[3.2] Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá tiền 5.000.000.000 đồng, nhưng bị đơn không chứng minh được có việc giao nhận tiền nên xác định nguyên đơn không chuyển nhượng đất cho bị đơn là không có cơ sở. Bởi thực tế của việc chuyển nhượng đất là khi các bên đã thực hiện đầy

đủ nghĩa vụ tài chính thì hợp đồng mới được công chứng và làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Nếu nguyên đơn cho rằng cho mượn thì nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn không phải của bị đơn. Bởi việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng theo quy định, bị đơn đã được chứng nhận quyền sử dụng đất, và đã chuyển nhượng sang tên cho ông Lê Quốc K1.

[3.3] Ngoài ra, bị đơn còn chứng minh được vợ chồng ông H bà K có viết bản cam kết thể hiện tại bút lục 386 với nội dung: *“Tôi có bán thừa đất số 21 và tài sản trên đất, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu vực K, hẻm L, đường I, P. H, Q. N, TP Cần Thơ. Tôi cam kết bàn giao công trình trên đất tại thửa đất trên cho bà Trần Ngọc Thanh M sinh năm 1985, CCCD 09218500032 trong vòng 03 tháng kể từ ngày 28 tháng 9 năm 2020”*. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng nêu trên, ông H bà K còn khẳng định trong bản cam kết thừa nhận bán thừa đất và công trình trên đất cho bà M. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông H, bà K với bà M là hợp pháp, không có dấu hiệu nào của hợp đồng giả cách. Cấp sơ thẩm cho rằng dù có tờ cam kết nhưng qua kết quả thẩm định thì trên đất còn nhà và dãy nhà trọ của ông H xây, ông H đang quản lý sử dụng nên không chấp nhận có việc chuyển nhượng giữa các bên là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

[3.4] Từ những phân tích trên, xét việc chuyển nhượng giữa các bên đã được thực hiện xong, việc bên chuyển nhượng còn sử dụng nhà và đất là chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất như thỏa thuận và cam kết. Phần đất trên, bị đơn đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Quốc K1 và ông K1 đã thế chấp ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của mình. Tại thời điểm ông H, bà K tranh chấp với bà M thì phần đất đã chuyển nhượng sang tên ông K1 nên phần đất này đã được ngân hàng yêu cầu phát mãi để thực hiện nghĩa vụ của ông K1.

[3.5] Bên ông H bà Kha xác định việc chuyển nhượng sang tên đã hoàn tất và chuyển nhượng tên sang cho người thứ ba nên không thể yêu cầu lấy lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà M phải hoàn trả số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và lãi suất 0.83333%/tháng trên số tiền 5.000.000.000đồng tạm tính từ ngày 28/9/2020 đến ngày 28/01/2025 (52 tháng). Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, nguyên đơn không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, bị đơn không vay tiền của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả khoản tiền gốc là 5.000.000.000đồng và lãi theo lãi xuất ngân hàng như một hợp đồng vay là

không phù hợp. Nếu nguyên đơn chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, thì cũng chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có thiệt hại thì bên gây thiệt hại phải bồi thường chứ không phải tính lãi như hợp đồng vay. Nguyên đơn cho rằng bị đơn không cung cấp được biên nhận tiền nghĩa là bị đơn chưa giao tiền cho nguyên đơn. Lý do này của nguyên đơn đưa ra là không có căn cứ. Hiện tại nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nghĩa là chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán mới được chuyển nhượng sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu có thỏa thuận khác nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn.

[3.6] Từ những phân tích nêu trên, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K với bà Trần Ngọc Thanh M được công chứng ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 1895, quyền số 09/2020TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp. Phần đất đã được chuyển nhượng sang tên cho bà M, nguyên đơn không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng là giả cách. Do đó, bà Trần Ngọc Thanh M không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Khi nội dung bản án sơ thẩm bị sửa liên quan đến án phí cũng cần phải được điều chỉnh cho phù hợp. Trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất do đó án phí cần tính theo đúng quy định là án phí không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm giải quyết và buộc đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là chưa đảm bảo. Do khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu phần án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đồng. Ngoài ra, nguyên đơn còn phải chịu phần án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu tính lãi số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 2.501.776.667, tiền án phí tương đương 82.035.533đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí thẩm định giá là 50.000.000đồng do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Ngân hàng đã tạm ứng chi phí tố tụng nên nguyên đơn có nghĩa vụ nộp lại số tiền 50.000.000đồng để hoàn trả cho ngân hàng.

[3. 5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bị đơn có đơn kháng cáo được chấp nhận, nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh M. Sửa Bản án sơ thẩm số 343/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Thanh H, bà Cao Bội K đòi bà Trần Ngọc Thanh M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là: 7.501.776.667 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm lẻ một triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*); lãi là: 2.501.776.667 đồng (*Hai tỷ, năm trăm lẻ một triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu 50.000.000 đồng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá, đã chi xong nên nguyên đơn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 82.035.533 đồng phần án phí có giá ngạch. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0000530 ngày 15/11/2023 và 56.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005709 ngày 19/02/2025 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận N (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ) vào án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn còn phải nộp thêm 25.535.533 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Ngọc Thanh M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà HM đã nộp theo biên lai thu số 0000348 ngày 26 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N nay thuộc Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ;
- Phòng THA dân sự khu vực 1- Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Mạc Thị Chiên