

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 08/2026/DS-GĐT

Ngày 01 tháng 4 năm 2026

V/v: tranh chấp hợp đồng vay tài sản và

đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có: 09 (chín) thành viên, do ông Phạm Hoàng Lâm – Phó Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Loan Chi - Thẩm tra viên chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Đoàn Thị Ngọc B, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* bà Đồng Thị Cẩm H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Đồng S, sinh năm 1954;

2. Ông Huỳnh Quốc P, sinh năm 1981;

3. Ông Đồng Minh H1, sinh năm 1976;

4. Bà Đồng Thị Cẩm H, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị Ngọc B trình bày: bà khởi kiện yêu cầu bà Đồng Thị Cẩm H thanh toán nợ cho bà theo biên nhận ngày 07/02/2020 (ngày 14 tháng 01 năm C - âm lịch) và giấy cam kết thanh toán tiền ngày 29/9/2022. Quá trình thời gian từ tháng 11/2018 đến tháng 12/2019, bà cho bà H vay 09 lần, tổng cộng số

tiền 7.190.000.000 đồng và 31 lượng vàng 24k; đến ngày 07/02/2020, bà H viết biên nhận, nhận toàn bộ số nợ đối với bà, cộng gộp các khoản vay thành một biên nhận chung. Bà H giao bà giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đồng S, bà Huỳnh Thị T (cha mẹ bà H) ngày 18/9/2012 và ngày 26/3/2012. Do bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà đòi liên tục, đến ngày 29/9/2022 bà H viết giấy cam kết thanh toán tiền trong thời hạn 45 ngày trả cho bà số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng bà H vẫn không thực hiện nên bà khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho bà tổng cộng số tiền 7.190.000.000 đồng và 31 lượng vàng 24k theo biên nhận ngày 07/02/2020.

Bị đơn bà Đồng Thị Cẩm H trình bày: bà thừa nhận có vay của bà Đoàn Thị Ngọc B 16 lần, tổng cộng số tiền là 2.132.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5%-10%/tháng, trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2018 (không nhớ ngày tháng), trong đó số tiền 487.000.000 đồng vay năm 2017 do bà B nói không có tiền mặt, bán vàng cho vay nên bà B quy ra thành 31 cây vàng 24k. Mỗi lần vay tiền có ghi vào sổ do bà B giữ, bà không vay vàng của bà B, đã trả lãi cho bà B đến ngày 08/10/2020, sau đó ngày 29/4/2021 đóng lãi thêm bằng tiền mặt 40.000.000 đồng, trong thời gian dịch Covid-19 chuyển khoản 34 lần cho bà B tổng cộng 652.000.000 đồng. Bà thừa nhận biên nhận ngày 07/02/2020 và giấy cam kết thanh toán tiền ngày 29/9/2022 chữ viết, chữ ký là của bà viết ra nhưng do bị ép buộc viết vì bà B đến gây sức ép khi mẹ bà là bà Huỳnh Thị T đang bệnh nặng. Do đó, bà không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 17/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần đơn yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc B kiện bà Đồng Thị Cẩm H về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc bà Đồng Thị Cẩm H phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đoàn Thị Ngọc B số tiền vốn, lãi: 3.261.357.067 đồng (Trong đó vốn: 2.132.000.000 đồng, lãi: 1.129.357.067 đồng). Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc B với số tiền 7.305.500.000 đồng.

Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Đồng S về việc yêu cầu bà Đoàn Thị Ngọc B trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà Đoàn Thị Ngọc B phải trả lại cho ông Đồng S (02 bản chính) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 308292, sổ vào sổ cấp GCN: CH01196; do UBND huyện C cấp cho ông Đồng S, bà Huỳnh Thị T ngày 18/9/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 824688, sổ vào sổ cấp GCN: CH00952, thửa; do UBND huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị T, ông Đồng S ngày 26/03/2012.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/12/2024, nguyên đơn bà Đoàn Thị Ngọc B có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 26/6/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chuyển đơn đề nghị của bà Đoàn Thị Ngọc B về Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Quyết định số 02/2026/KN-DS ngày 09/02/2026, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử hủy bản án sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Biên nhận ngày 07/02/2020, nội dung bà Đồng Thị Cẩm H nhận vay của bà Đoàn Thị Ngọc B số tiền 7.190.000.000 đồng và 31 cây vàng 24k; Giấy cam kết ngày 29/9/2022, bà H cam kết thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng cho bà B trong thời hạn 45 ngày, bà H đều thừa nhận chữ viết, chữ ký của bà và nhưng cho rằng do bà B gây sức ép, buộc viết biên nhận ngày 07/02/2020, bà H chỉ thừa nhận nợ bà B số tiền 2.132.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh các khoản vay cụ thể và việc bị ép buộc viết biên nhận, giấy cam kết. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần đơn yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc B, buộc bà Đồng Thị Cẩm H phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đoàn Thị Ngọc B số tiền vốn: 2.132.000.000 đồng, lãi: 1.129.357.067 đồng theo lời thừa nhận của bà H nhưng chưa tiến hành đối chất, thu thập chứng cứ, xác minh lời khai của người làm chứng hoặc xác minh hoàn cảnh lập biên nhận (tài liệu về việc trình báo, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, ...) để làm rõ trường hợp bà H cho rằng bị ép buộc viết biên nhận nợ.

[2] Đối với giấy cam kết thanh toán tiền ngày 29/9/2022, bà Đồng Thị Cẩm H cam kết trong vòng 45 ngày sẽ trả cho bà Đoàn Thị Ngọc B số tiền 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện mẹ bà H là bà Huỳnh Thị T đã chết ngày 31/5/2022, trong khi giấy cam kết được lập ngày 29/9/2022, tức sau hơn 04 tháng kể từ ngày bà T qua đời. Như vậy, lập luận của bà H cho rằng “bị ép buộc viết giấy nợ do mẹ bị bệnh” không có cơ sở thực tế, đồng thời chứng cứ về giấy cam kết thể hiện ý chí tự nguyện của bà H trong việc thừa nhận nghĩa vụ trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá tính pháp lý của giấy cam kết ngày 29/9/2022 là bỏ sót chứng cứ quan trọng của vụ án, dẫn đến xác định sai nghĩa vụ của bị đơn, làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Việc chấp nhận lập luận vào lời khai đơn phương của bị đơn là thiếu căn cứ, ảnh hưởng đến tính khách quan của quyết định giải quyết vụ án.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 652.000.000 đồng do bà Đồng Thị Cẩm H chuyển cho bà Đoàn Thị Ngọc B là tiền lãi của khoản vay 2.132.000.000 đồng mà bị đơn thừa nhận, nhưng chưa làm rõ khoản tiền này liên quan đến khoản vay nào, trả cho khoản vay nào; không có căn cứ chứng minh hai bên đã thống nhất

dùng khoản tiền này để trả lãi; hai bên trình bày khác nhau về thời điểm, số lần vay và giá trị các khoản vay. Bà B khai cho bà H vay từ tháng 11/2018 đến tháng 12/2019; bà H thừa nhận vay từ năm 2014 đến năm 2018. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chiếu, xác minh mục đích số tiền chuyển khoản nhưng vẫn xác định toàn bộ số tiền 652.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vốn vay 2.132.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ thiếu căn cứ xác thực, không khách quan, vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về việc xác định lãi suất: bị đơn trình bày thỏa thuận và đóng lãi cho nguyên đơn mức lãi suất 5%/tháng, như vậy việc giao dịch vượt quá mức lãi suất giới hạn quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự cần được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, xác định, điều chỉnh để áp dụng pháp luật đúng quy định, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên nhận xét về thủ tục tố tụng thời gian nêu tại biên bản phiên tòa sơ thẩm và biên bản nghị án sơ thẩm không phù hợp là thiếu sót cần được Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 09/02/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Đoàn Thị Ngọc B; bị đơn là bà Đồng Thị Cẩm H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 6 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 6–Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.GĐKTTT&THA; HSVA; THS.
(XX.5).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Hoàng Lâm