

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 152/2025/DS-ST

Ngày: 24-12-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
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 KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chiêu Hùng.

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Dũ Quang

Ông Trịnh Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nhi - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025, về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Quốc H, sinh năm 1988 và bà Trần Huệ Á, sinh năm: 1987; cùng địa chỉ: số A, đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Cùng địa chỉ cũ: số A, đường T, Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1982; địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Ông Trần Quốc D, sinh năm 1978 (có mặt)

Bà Trần Thị Việt N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Anh Trần Khải Đ, sinh năm 2003; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Cùng địa chỉ cũ: số A, Khóm C, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị H1 là ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1966; Địa chỉ: số A, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V; Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Lý Ngọc T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ tạm trú: khu vực K, phường K, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu vắng mặt)

2/ Ông Ngô Xuân L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà A, đường P, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu vắng mặt)

3/ Ông Trần Văn C, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4/ Ông Trần Văn M1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

5/ Bà Trịnh Tú L1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Hẻm A, số nhà A đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu vắng mặt)

6/ Ông Trương Thanh V, sinh năm 1983; Địa chỉ: Hẻm A, Số nhà A đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu vắng mặt)

7/ Ông Vương Tích S, sinh năm 1966; Địa chỉ: số nhà A, khu vực Biển T, phường V, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu vắng mặt)

8/ Bà Vương Quyên Q, sinh năm 1972; Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

9/ Ông Lâm D1, sinh năm 1974; Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

10/ Ông Kha Cảnh T2, sinh năm 1979; Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

11/ Ông Ngô Xuân N1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà H, đường T, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2024 (BL01-03) cũng như trong quá trình giải quyết án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M trình bày:

Vào năm 2023, bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N có vay

ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á số tiền là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) với thời hạn thỏa thuận 3 tháng tính từ ngày 07/7/2023, nếu đến thời hạn thanh toán bên vay chưa thanh toán dứt nợ thì sẽ bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65 và các tài sản liên quan trên đất để cầm trừ một phần vào tổng tiền vay gốc các bên thống nhất và đã tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vào ngày 07/7/2023 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V chính lý sang trang IV cho ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á vào ngày 24/7/2023, hình thức vay được thực hiện thông qua hợp đồng bằng lời nói. Từ ngày 05/8/2023 đến ngày 14/10/2024 ông H và bà Á đã cho bà H1, vợ chồng ông D và anh Đ vay thêm nhiều lần với tổng số tiền vay là 107.900.000 (một trăm lẻ bảy triệu chín trăm nghìn đồng), đã trả lại 2.500.000 đồng, còn 105.400.000 đồng. Vay 370.000.000 đồng, trong đó có 210.000.000 đồng là tiền chuộc sổ đỏ từ Ngân hàng ra, 160.000.000 đồng là vay tiền mặt, số tiền vay 105.400.000 đồng, hình thức vay là chuyển khoản. Đến thời điểm tháng 12/2024, bà H1, vợ chồng ông D và anh Đ chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả lại số tiền vay, lãi suất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận cho ông H và bà Á. Ông H và bà Á đã nhiều lần liên lạc bà H1, vợ chồng ông D và anh Đ nhưng vẫn chưa thanh toán dứt điểm.

Nay ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, anh Trần Khải Đ cùng liên đới thanh toán dứt điểm số nợ vay gốc và tiền lãi, kể cả phần tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với tổng số tiền là: 642.860.430 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn bốn trăm ba mươi đồng), trong đó: Số nợ gốc: 370.000.00 đồng; Lãi suất vay tạm tính từ ngày 08/10/2023 đến ngày 24/12/2025 là 26 tháng 16 ngày nhưng chỉ yêu cầu 26 tháng 7 ngày, thành tiền: 370.000.000 đồng x 6.000.000 đồng/tháng x 26 tháng 7 ngày = 157.400.000 đồng; Số nợ vay thêm: 105.400.000 đồng không thỏa thuận lãi suất, yêu cầu tính lãi chậm thực hiện tính từ ngày nộp đơn khởi kiện 31/12/2024 đến ngày 24/12/2025 là 11 tháng 23 ngày nhưng chỉ yêu cầu 11 tháng 15 ngày, thành tiền là 105.400.000 đồng x 0,83%/tháng x 11 tháng 15 ngày = 10.060.430 đồng và nguyên đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng sang tên lại quyền sử dụng đất cho bị đơn H1.

Theo đơn phản tố của bà Ngô Thị Hồng Đ1 ngày 04/8/2025 (BL118), Biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025 (BL100-101) cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H1 là ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Bà H1 không có vay tiền của bà Trần Huệ Á và ông Tô Quốc H, nhưng bà H1 có ký sang tên quyền sử dụng đất đứng tên bà H1 cho bà Á và ông H, lý do con bà H1 có vay tiền của ông H và bà Á, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên

nên bà H1 mới ký vào. Bà H1 không có vay tiền nhưng con bà H1 có vay của ông H và bà Á nên bà H1 đồng ý cùng con bà H1 trả tiền vay 370.000.000 đồng, đối với tiền lãi thì gia đình đóng mỗi ngày 200.000 đồng từ khi làm thủ tục sang tên xong nhận tiền thì mới bắt đầu đóng lãi, gia đình bà H1 có đóng lãi 200.000 đồng đến hết tháng 10 năm 2024 thì ông H không nhận nữa. Đối với số tiền 105.400.000 đồng thì bà H1 và con bà H1 không có vay của ông H và bà Á, số tiền 105.400.000 đồng là gia đình bà H1 nhờ bên ông H và bà Á chuyển khoản dùm cho cháu Đ đi học chứ không phải tiền vay, do bị đơn có vay tiền của nguyên đơn và có mối quan hệ quen biết nên mới nhờ bên nguyên đơn chuyển tiền dùm để đỡ tốn phí, do nhờ chuyển dùm không có vay tiền nên không có làm giấy tờ mượn tiền. Bà H1 chỉ đồng ý trả 370.000.000 đồng và yêu cầu phía nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, do việc vay tiền chuyển quyền sở hữu đất là để làm tin chứ không phải thực hiện chuyển nhượng đất.

Nay tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Tô Quốc H, bà Trần Huệ Á vào ngày 07/7/2023 và buộc ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á trả lại cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610504, thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ; bị đơn đồng ý trả 370.000.000 đồng cùng với lãi suất từ tháng 11 năm 2024 cho đến ngày xét xử. Đối với số tiền 105.400.000 đồng đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn vì phía gia đình bà H1 không có vay số tiền này.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025 (BL105-106) cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Quốc D trình bày: Ông D có vay tiền của bà Trần Huệ Á và ông Tô Quốc H số tiền 370.000.000 đồng và ông D có lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông D đứng tên quyền sử dụng đất để giao cho ông H và bà Á, thỏa thuận trả lãi mỗi ngày 200.000 đồng. Khi chuyển tên sang trang tư từ mẹ ông D sang ông H và bà Á thì ông D nhận tiền 370.000.000 đồng và bắt đầu đóng lãi mỗi ngày 200.000 đồng, ông D có đóng lãi và ông D có đưa tiền cho chị vợ ông D tên Trần Thị Phương M2, sinh năm 1976 nhờ đóng lãi dùm. Đối với số tiền 105.400.000 đồng là ông D không chấp nhận, do số tiền này là ông D đưa cho vợ chồng ông H, bà Á nhờ chuyển khoản dùm cho con ông D là cháu Trần Khải Đ đang đi học, ông D đưa tiền mặt cho hoặc nhờ chị vợ đưa tiền để nhờ ông H chuyển cho cháu Đ. Ông D chỉ đồng ý trả 370.000.000 đồng số tiền vay, đối với tiền lãi thì gia đình ông D đóng mỗi ngày 200.000 đồng, đã đóng đến tháng 10 năm 2024 thì bên nguyên đơn không đồng ý nhận nữa nên không đóng và yêu cầu phía nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông D là

bà Ngô Thị H1.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025 (BL98-99) cũng như quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Việt N trình bày: Bà Việt N không có vay tiền của bà Trần Huệ Á và ông Tô Quốc H số tiền 370.000.000 đồng, do bà Việt N là vợ ông D nên bà Việt N cũng đồng ý cùng chồng trả nợ cho ông H và bà Á số tiền 370.000.000 đồng, đối với tiền lãi thì gia đình đã đóng đủ mỗi ngày 200.000 đồng, đóng đến tháng 10 năm 2024 thì bên nguyên đơn không đồng ý nhận nữa nên không đóng, yêu cầu phía nguyên đơn phải chuyển quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chồng bà Việt Nam. Đối với số tiền 105.400.000 đồng bà Việt N không chấp nhận, do tiền này là ông D đưa cho vợ chồng ông H, bà Á nhờ chuyển khoản dùm cho con bà Việt N là Trần Khải Đ đang đi học, không phải tiền vay nên không đồng ý trả.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025 (BL103-104) cũng như quá trình giải quyết vụ án ông Trần Khải Đ trình bày: Khải Đan không có vay tiền của bà Trần Huệ Á và ông Tô Quốc H số tiền 370.000.000 đồng, Khải Đ là con ruột của ông D nên Khải Đ cũng đồng ý trả cho ông H và bà Á số tiền 370.000.000 đồng, đối với tiền lãi thì gia đình đã đóng đủ mỗi ngày 200.000 đồng đến tháng 10 năm 2024, bên nguyên đơn không đồng ý nhận nữa nên không đóng và yêu cầu phía nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Đối với số tiền 105.400.000 đồng thì Khải Đ thừa nhận có nhận tiền từ chuyển khoản của ông Tô Quốc H, do đây là tiền gia đình nhờ chuyển dùm cho Khải Đ đi học nên khi chuyển khoản chỉ ghi Tô Quốc H chuyển khoản cho Khải Đ, không có ghi Tô Quốc H cho vay nên đối với số tiền 105.400.000 đồng Khải Đ không đồng ý trả.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật, đối với bị đơn Đ, bị đơn Việt Nam và những người làm chứng chưa chấp hành đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Do bị đơn có yêu cầu phản tố nên cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để chấp nhận.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên buộc bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ có nghĩa vụ cùng liên đới trả cho ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á tổng số tiền nợ gốc và lãi là: 642.860.430 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn H1: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1, bên nhận chuyển nhượng ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á, được công chứng ngày 07/7/2023 tại Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2 m², địa chỉ đất: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Khóm C, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu. Buộc nguyên đơn ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á có nghĩa vụ giao trả lại cho Ngô Thị H1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610504, sổ vào sổ cấp GCN: CH03586 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/8/2013 cho bà Ngô Thị H1 đứng tên, đã chỉnh lý trang IV cho ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á vào ngày 24/7/2023. Bà Ngô Thị H1 có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Ngô Thị H1 theo quy định của pháp luật đối với phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2 m², địa chỉ đất: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Khóm C, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng).

- Về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thanh toán xử lý theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập xét xử đến lần thứ hai cho bị đơn bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ và người làm chứng, ông Trần Văn C, ông Trần Văn M1, ông Trương Thanh V, ông Vương Tích S, bà Vương Quyên Q, ông Lâm D1, ông Kha Cảnh T2, ông Ngô Xuân N1 nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng ông Lý Ngọc T1, ông Ngô Xuân L, ông Trương Thanh V, ông Vương Tích S bà Trịnh Tú L1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử bị đơn Việt Nam, Khai Đ2 và những người làm chứng nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Tô Quốc H, bà Trần Huệ Á với bị đơn bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và bị đơn có địa chỉ cư trú ở khu V, phường V, thành phố Cần

Thơ nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, trước đây khi Tòa án thụ lý xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố “Yêu cầu tuyên bố hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” cho bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã xác định được như sau:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn cùng liên đới thanh toán dứt điểm số nợ vay, tiền lãi và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính với tổng số tiền là: 642.860.430 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn bốn trăm ba mươi đồng), trong đó: Số nợ gốc: 370.000.00 đồng; Lãi suất vay tính từ ngày 08/10/2023 đến ngày 24/12/2025 là 26 tháng 16 ngày nhưng chỉ yêu cầu 26 tháng 7 ngày thành tiền: 370.000.000 đồng x 6.000.000 đồng/tháng x 26 tháng 7 ngày = 157.400.000 đồng; Số nợ vay thêm: 105.400.000 đồng không thỏa thuận lãi suất, yêu cầu tính lãi chậm thực hiện tính từ ngày nộp đơn khởi kiện 31/12/2024 đến ngày 24/12/2025 là 11 tháng 23 ngày nhưng chỉ yêu cầu 11 tháng 15 ngày thành tiền 105.400.000 đồng x 0,83%/tháng x 11 tháng 15 ngày = 10.060.430 đồng và nguyên đơn sẽ trả lại quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Bị đơn H1 yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Tô Quốc H, bà Trần Huệ Á vào ngày 07/7/2023, buộc ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á trả lại cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610504 thửa đất số 221 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại khu vực 3, phường V, thành phố Cần Thơ.

[4.1] Xét hợp đồng vay tài sản: đối với số tiền vay 370.000.000 đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền vay 105.400.000 đồng, hình thức vay là chuyển khoản nhiều lần, được bị đơn Đ và các bị đơn còn lại thừa nhận có nhận tiền, nhưng không thừa nhận có vay, tiền chuyển là do gia đình bị đơn nhờ nguyên đơn chuyển dùm. Xét về quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản: Ông H và bà Á đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người cho vay được quy định tại Điều 465 của Bộ luật dân sự. Còn các bị đơn sau khi vay tiền đã không thực hiện đúng như đã thỏa thuận. Như vậy, các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự.

Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là bảng sao kê những lần cho vay, bị đơn không thừa nhận có vay nhưng chỉ trình bày chứ cũng không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có căn cứ.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL207) của người làm chứng bà Trịnh Tú L1 trình bày: Đối với số tiền vay 105.400.000 đồng theo ông D trình bày ông D có nhờ ông H và bà Á chuyển khoản dùm nhiều lần cho cháu Đ là con ông D đang đi học thì bà L1 không biết. Trước đây khoảng tháng 9 năm 2023 bà Việt Nam có đến gặp bà L1 để mượn tiền nói chuyển tiền cho con đóng học phí và bà L1 có cho bà Việt N mượn 10.000.000 đồng, còn hình thức bà Việt N chuyển tiền cho con đi học thế nào thì bà L1 không biết.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2025 (BL211) của người làm chứng ông Ngô Xuân L trình bày: Ông L là em ruột của bị đơn Ngô Thị H1, sự việc gia đình ông D vay tiền của ông H và bà Á thì ông L không biết, ông L chỉ nghe chị ông D là bà H1 nói có lấy sổ đỏ đi cầm chỗ ông H lấy số tiền 370.000.000 đồng, mỗi ngày đóng 200.000 đồng còn việc vay tiền ngày nào và đóng lãi thế nào đến thời gian nào không đóng lãi ông L không biết. Vào năm 2024 ông D có đến nhà ông L mượn tiền, nên ông L có hỏi mượn tiền để làm gì thì ông D nói mượn để chuyển cho cháu Đ đi học nên ông L mới cho ông D mượn tiền và ông D nói sẽ nhờ ông H chuyển tiền dùm.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL215) của người làm chứng ông Trần Văn C trình bày: Bị đơn bà Trần Thị Việt N là em ruột ông Trần Văn C, việc ông D vay tiền của ông H và bà Á số tiền 370.000.000 đồng ông C không biết. Đối với số tiền 105.400.000 đồng thì ông D có nhờ ông H và bà Á chuyển khoản dùm nhiều lần cho cháu Đ là con ông D đang đi học và ông C có thấy ông D qua nhà ông H để chuyển tiền.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL220) của người làm chứng ông Trần Văn M1 trình bày: Ông M1 là cậu vợ của bị đơn ông Trần Quốc D, việc gia đình bị đơn có vay tiền của ông H và bà Á hay không thì ông M1 không biết. Đối với đơn trình bày ý kiến là do ông D làm sẵn nhờ ông M1 ký tên vào.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL224) của người làm chứng ông Trương Thanh V trình bày: Gia đình bị đơn có vay tiền của ông H và bà Á hay không thì ông V không biết. Đối với đơn trình bày ý kiến là do ông D làm sẵn nhờ ông V ký tên vào.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL228) của người làm chứng ông Vương Tích S trình bày: Ông S thường uống cà phê đối diện nhà ông Tô Quốc H, khoảng 01 năm về trước, ông S có thấy ông H và ông D cự cãi nhau và ông D có kêu ông S lại làm chứng về việc ông D có đóng tiền lãi cho ông H, nhưng ông H không

nhận và ông S có nghe ông H nói muốn gì lên ủy ban giải quyết, ngoài ra ông S không có biết gì hết, đối với đơn trình bày ý kiến ngày 01/10/2025 là do ông D làm đơn sẵn nhờ ông S ký tên vào, việc ông D nhờ ông H bà Á chuyển tiền dùm cho con ông D đi học có hay không thì ông S không biết.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2025 (BL232) của người làm chứng ông Lý Ngọc T1 trình bày: Trước đây khoảng năm 2023 ông D có điện thoại cho ông T1 hỏi mượn tiền để đóng tiền học cho con ông D và ông T1 có cho ông D mượn 20.000.000 đồng, ông T1 đem tiền lại quán cà phê đối diện nhà ông H để đưa cho ông D, ông D nhận tiền của ông T1 và nói đi qua nhà ông H chuyển tiền cho con và kêu tôi ngồi uống cà phê và tôi thấy ông D đem tiền qua nhà ông H.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Đối với số tiền vay 370.000.000 đồng, theo yêu cầu của nguyên đơn và lời trình bày của các bị đơn tại biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa các bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H1 thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn 370.000.000 đồng vào ngày 07/7/2023 các bị đơn không phản đối, tình tiết nêu trên nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] Đối với số tiền lãi của tiền vay 370.000.000 đồng, thấy rằng các đương sự thống nhất ngày vay tiền là ngày 07/7/2023 và thống nhất lãi mỗi ngày 200.000 đồng, nguyên đơn trình bày đóng đến ngày 07/10/2023 là bị đơn nghỉ đóng, bị đơn trình bày đóng đến tháng 10 năm 2024 thì nguyên đơn không nhận lãi nữa, các bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã đóng lãi xuyên suốt đến tháng 10 năm 2024, chỉ trình bày bằng lời nói, không được nguyên đơn thừa nhận mà nghĩa vụ chứng minh là của các bị đơn, do đó yêu cầu của các bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận mà cần xác định lãi từ ngày 08/10/2023 đến ngày 24/12/2025 là 26 tháng 16 ngày nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu 26 tháng 7 ngày thành tiền = 370.000.000 đồng x 6.000.000 đồng/tháng x 26 tháng 7 ngày = 157.400.000 đồng.

[5.3] Đối với số tiền vay 105.400.000 đồng, hình thức là chuyển khoản nhiều lần, được bị đơn Đ và các bị đơn còn lại thừa nhận có nhận tiền từ bên nguyên đơn chuyển khoản nhưng không thừa nhận có vay, tiền chuyển là do gia đình bị đơn nhờ nguyên đơn chuyển dùm. Xét về quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản: Nguyên đơn ông H và bà Á đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người cho vay được quy định tại Điều 465 của Bộ luật dân sự. Còn các bị đơn sau khi vay tiền đã không thực hiện đúng như đã thỏa thuận. Như vậy, các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự. Chứng cứ chứng minh là bảng sao kê những lần cho vay, qua xác minh ở địa phương được biết nguyên đơn sinh sống tại địa

phương có hoạt động kinh doanh là dịch vụ cầm đồ, cho vay và các bị đơn cũng đã vay nguyên đơn số tiền 370.000.000 đồng chưa thành toán, hình thức là chuyển tên quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay, các bị đơn không thừa nhận có vay 105.400.000 đồng nhưng chỉ trình bày chứ không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của các bị đơn là có căn cứ mà nghĩa vụ chứng minh là thuộc về các bị đơn, nên lời trình bày nêu trên của các bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.4] Đối với số tiền lãi của tiền vay 105.400.000 đồng với lãi suất 0,83%/tháng, thấy rằng nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày khởi kiện 31/12/2024 đến ngày 24/12/2025 là 11 tháng 23 ngày nhưng chỉ yêu cầu 11 tháng 15 ngày thành tiền $105.400.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 10.060.430 \text{ đồng}$.

[5.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2023 được ký kết giữa bà H1 với ông H và bà Á là vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610504, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03586 đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2m^2 vị trí đất tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ cho bà Ngô Thị H1. Xét thấy tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 221 chỉ là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích che dấu giao dịch cho hợp đồng vay tài sản nên không nhất thiết phải hủy hợp đồng mà chỉ cần tuyên vô hiệu. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che dấu hợp đồng vay tài sản, đây là tình tiết không phải chứng minh. Từ đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Hợp đồng giao dịch bị che dấu có hiệu lực là hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà Á với bà H1, ông D đối với số tiền 370.000.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á có đơn yêu cầu thi hành án thì các bị đơn bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ cùng liên đới trả lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải

chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 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. Do bị đơn H1 là người cao tuổi và có đơn miễn án phí nên bị đơn H1 được miễn án phí, các bị đơn còn lại vẫn phải liên đới chịu án phí. Yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị H1 được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn H1, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. LỜI TRÌNH BÀY CỦA CÁC BỊ ĐƠN KHÔNG CÓ YÊU CẦU PHẢN TỐ LÀ KHÔNG CÓ CƠ SỞ ĐỂ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ CHẤP NHẬN.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ: khoản 1 Điều 124; Điều 131; Điều 357; Điều 463, Điều 466; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á đối với các bị đơn bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ.

Buộc bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á tổng số tiền còn nợ là 642.860.430 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ phải liên đới trả lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị H1 đối với nguyên đơn

ông Tô Quốc H2 và bà Trần Huệ Á.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/07/2023 bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1, bên nhận chuyển nhượng ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á được công chứng ngày 07/7/2023 tại Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường V, thành phố Cần Thơ) đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2m² vị trí đất: tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Buộc nguyên đơn ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á hoàn trả cho bị đơn bà Ngô Thị H1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610504, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03586 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/8/2013 cho bà Ngô Thị H1 đứng tên đã chỉnh lý trang IV cho ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á vào ngày 24/7/2023 đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2m² vị trí đất: tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Bà Ngô Thị H1 có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Ngô Thị H1 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 65, diện tích 133.2m² vị trí đất: tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc bà Ngô Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á không hoàn trả cho bà Ngô Thị H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Ngô Thị H1 có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các bị đơn bà Ngô Thị H1, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ cùng liên đới chịu 29.714.417 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm mười bốn nghìn bốn trăm mười bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do bà H1 là người cao tuổi và có đơn miễn án phí nên bà H1 được miễn số tiền 7.428.604 đồng (bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm lẻ bốn đồng), các bị đơn còn lại ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Việt N, ông Trần Khải Đ cùng liên đới chịu 22.285.813 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm mười ba đồng).

- Ông Tô Quốc H và bà Trần Huệ Á phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng ông H và bà Á được khấu trừ vào số tiền đã nộp 13.188.000 đồng (mười ba triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006304 ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy, ông Tô Quốc H2 và bà Trần Huệ Á

được nhận lại số tiền còn thừa là 12.888.000 đồng (mười hai triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ).

3. Về quyền kháng cáo bản án: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ (Phòng GD, TT, KT&THA);
- VKSND khu vực 8- Cần Thơ;
- Đương sự;
- THADS TP Cần Thơ (Khu vực 8);
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng