

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 731/2025/DS-PT

Ngày: 17/12/2025

V/v “Tranh chấp Đòi lại tài sản, hợp
đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Giang.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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:** Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 472/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm
2025 về “Tranh chấp Đòi lại tài sản, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày
28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 822/2025/QĐ-PT ngày
26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần
Thơ (nay phường L, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T.

Địa chỉ: Số I, CMT8, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay phường
C, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1980.

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số B, khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố
Cần Thơ (nay phường L, thành phố Cần Thơ).

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

3.1. Văn phòng C.

Địa chỉ: T, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay phường L, thành phố Cần Thơ).

3.2. Ông Lưu Ngọc T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay phường L, thành phố Cần Thơ).

3.3. Bà Bùi Thị H (mẹ ông T1).

3.4. Ông Trần Vũ Đ1 (con ông T1, bà B).

3.5. Ông Trần Vũ K (con ông T1, bà B).

3.6. Ông Trần Vũ L (con ông T1, bà B).

Cùng địa chỉ: Số B, khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay phường L, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện nguyên đơn – ông Lưu Văn Đ, đại diện uỷ quyền ông Nguyễn Thế T trình bày: Ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà diện tích đất 1016,7m² (đất thổ cư 100m², đất cây lâu năm 916,7m²), thửa số 449, tờ bản đồ số 17, tọa lạc khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, TP . Cần Thơ, cho ông Lưu Văn Đ và được chỉnh lý sang tên cho ông Lưu Văn Đ ngày 15/9/2022. Sau đó, ông Đ cho ông T1, bà B thuê lại phần đất này để ở và sinh sống, với giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời đi nơi khác để trả lại toàn bộ tài sản trên cho nguyên đơn.

- Theo đơn phản tố và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ các bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B trình bày: Ông Lưu Văn Đ là hàng xóm gần nhà với các bị đơn, vào năm 2019 do ông và bà cần số tiền để làm ăn nên có vay số tiền của ông Lưu Văn Đ là 800.000.000 đồng (ông, bà nhận 01 lần), đến khoảng sau một tháng của lần vay đầu tiên thì ông bà tiếp tục vay thêm của ông Đ 400.000.000 đồng, vậy tổng cộng 02 lần vay là 1.200.000.000 đồng, lãi suất 56.000.000 đồng/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay, ông bà có cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là tài sản hiện nguyên đơn yêu cầu đòi lại) cho ông Đ để làm tin, bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng qua tên ông Đ. Ông T1 nói “mặc dù ông Đ đứng tên nhưng khi có bán đất được thì ông bà sẽ trả lại số tiền vay cho ông Đ và nhận lại Giấy đất”. Năm 2021, 2022 ông bà đi S làm ăn thì ông Đ điện thoại cho vợ chồng ông bà về ký tên làm lại hợp đồng để tổng lại số nợ trên là 1.200.000.000 đồng. Ông bà đóng tiền lãi đầy đủ mỗi tháng 56.000.000 đồng/tháng, thời gian từ năm 2021 đến tháng 6/2022 và từ tháng 7/2022 đến nay ông bà ngưng đóng lãi. Ông bà có nói với ông Đ kêu bán được phần đất thì ông bà sẽ trả tiền vốn cho ông Đ. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, bởi vì đây là giao dịch cầm cố để vay tiền nên nay ông bà thống nhất bán một phần của thửa đất hiện đang tranh chấp (phần đất thổ

cư diện tích 100m² cho ông Đ) với giá 1.700.000.000 đồng cho ông Đ để cân trừ số nợ trên. Còn lại diện tích bao nhiêu thì ông Đ trả lại cho ông bà đứng tên. Ông bà có đơn phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà B với ông Đ. Huỷ và chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà đứng tên. Ông bà đồng ý trả lại số tiền vốn gốc 1.200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật cho ông Đ. Riêng đối với số tiền lãi suất ông bà đã đóng mỗi tháng 56.000.000 đồng/tháng cho ông Đ từ thời điểm vay đến tháng 6/2022 (không có làm biên nhận) nay ông bà yêu cầu khấu trừ.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích đất 1016,7m² (đất thổ cư 100m², đất cây lâu năm 916,7m²), thửa số 449, tờ bản đồ số 17, toạ lạc Kv Bình Thường A, phường L, quận B, TP . Cần Thơ, cho ông Lưu Văn Đ (đã chỉnh lý sang tên cho ông Lưu Văn Đ ngày 15/9/2022).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/9/2021 giữa ông Lưu Văn Đ với ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4168, quyền số 04/2021/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 446547 (Số vào sổ cấp GCN: CS20047) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (nay Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Cần Thơ) cấp chỉnh lý đứng tên ông Lưu Văn Đ ngày 15/9/2022.

Ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bác phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn khấu trừ tiền lãi suất đã đóng tổng cộng là 524.000.000 đồng (năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/9/2021 giữa ông Lưu Văn Đ với ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B. Buộc bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Lưu Văn Đ tổng số tiền 2.086.840.000 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận vào năm 2021 ông bà có vay ông Đ số tiền tổng cộng 1.200.000.000 đồng và hàng tháng có đóng tiền lãi suất cho nguyên đơn ông Đ số tiền 56.000.000 đồng/tháng. Nay bị đơn đồng ý trả số tiền vay 1.200.000.000 đồng, không đồng ý đóng lãi suất.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Phía bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn phản tố cho rằng không có việc chuyển nhượng đất vì bị đơn có vay tiền của nguyên đơn nên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay vốn vì vậy cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp Đòi tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần lãi suất cụ thể là bị đơn yêu cầu xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng điều chỉnh giảm tiền lãi suất, cản trừ tiền lãi đã đóng do đóng vượt quá 20%/năm cho ông Đ so với quy định pháp luật vào số tiền gốc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Bị đơn đồng ý trả số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm đồng), không đồng ý trả lãi suất cho nguyên đơn. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị B có vay của ông Lưu Văn Đ số tiền 1.200.000.000 đồng (ông Đ giao 02 lần, lần 01 là 800.000.000 đồng và lần 02 là 400.000.000 đồng). Như vậy, có cơ sở khẳng định bị đơn có vay của nguyên đơn 1.200.000.000 đồng, lời thừa nhận của các bên đương sự được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ hai: Phía nguyên đơn trình bày khi nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) với mức lãi suất 3%/tháng và nguyên đơn đã nhận 1 lần lãi suất của bị đơn là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng). Ngược lại, bị đơn cho rằng bị đơn đóng lãi hàng tháng cho nguyên đơn là 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng), đóng được 10 tháng (từ thời gian vay tháng 9/2021 đến tháng 6/2022) và ngưng đóng cho đến nay nhưng bị đơn không cung cấp được biên nhận cũng như không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh về việc có trả lãi suất cho nguyên đơn 10 tháng, mỗi tháng trả với số tiền 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng). Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận sự thừa nhận của nguyên đơn về việc bị đơn có trả 01 lần lãi suất với số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu khấu trừ tiền lãi suất theo yêu cầu của bị đơn nên cấp sơ thẩm tính thời gian tính lãi suất kể từ ngày 28/9/2021 đến xét xử sơ thẩm (ngày 28/7/2025) với mức lãi suất theo quy định của nhà nước là 20%/năm, tức 1,67%/tháng và trừ đi số tiền lãi suất nguyên đơn đã nhận 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) để buộc bị đơn trả số tiền lãi suất còn lại là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của các bị đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B.

[5] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị B.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001722 ngày 05/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thanh Giang

Nguyễn Thị Trang Thư

Phan Thị Tuyết Mai

