

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: 349/2025/DS-PT

Ngày: 21/7/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp 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 Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: 1/ Bà Phan Thị Hồng Dung

2/ Bà Mạc Thị Chiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Dung – 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 Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 522/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2024/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Phan Huỳnh Kiều D**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 1, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là 108/49/9, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ).

+ Ông **Liêu Thái H**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: B M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là B M, phường N, thành phố Cần Thơ).

*** Bị đơn:**

1. Bà **Lê Thị Mỹ T**, sinh năm 1990. (Có mặt)

2. Ông **Nguyễn Huy K**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 1 H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là 1 H, phường N, thành phố Cần Thơ).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. **Văn phòng C**. (Vắng mặt)

Trụ sở: Số C N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số C N, phường N, thành phố Cần Thơ).

2. Ông **Lê Nguyễn Trần H1**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 1, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là 108/49/7, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ).

+ Ông **Liêu Thái H**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: B M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là B M, phường N, thành phố Cần Thơ).

3. **Ngân hàng TMCP N**. (Vắng mặt)

Địa chỉ chi nhánh: Số A đường C, khóm B, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A đường C, khóm B, phường V, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh B**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: C T, khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là C T, khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:**

Bà Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H1 là chủ sở hữu tài sản hợp pháp đối với phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2634, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khu V, Phường T, Quận C, Thành phố Cần Thơ theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, số vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014. Phần đất này vợ chồng bà D ông H1 thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của công ty CP

Đ. Nhưng khi đến hạn trả nợ vay cho ngân hàng, công ty CP Đ1 68 không gom đủ tiền trả nợ và để tránh bị nợ xấu nên mới nhờ vợ chồng bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Huy K đứng tên cầm phần đất nói trên để bảo lãnh cho khoản vay của công ty V tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh L2. Các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L1, cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 7973, quyển số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2020. Sau đó vợ chồng bà Mỹ T, ông K đã ký Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của công ty V tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh L2 như đã thỏa thuận. Nhưng vợ chồng bà Mỹ T, ông K đã âm thầm, lén lút giải chấp tài sản đối với phần đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014 mà không cho bà D và ông H1 biết và cũng không chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nói trên lại cho bà D và ông H1.

Bà D đã làm đơn tố cáo hành vi chiếm đoạt tài sản của vợ chồng bà Mỹ T, ông K tại công an thành phố C. Nhưng Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố C đã thông báo cho bà D được biết là không khởi tố vụ án hình sự và hướng dẫn bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp dân sự. Do đó bà D đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7973, quyển số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng C vào ngày 19/10/2020; Hủy phần chỉnh lý biến động đất đai đối với phần nội dung: “Chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1990, CCCD số: 0931 9000 0008. Địa chỉ thường trú: số A H, Phường A, Quận N, TP .. Căn cứ hồ sơ số: 0313636.CN.006” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác nhận ngày 26/10/2020; Buộc vợ chồng bà Mỹ T, ông K phải giao trả lại cho D và ông H1 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C - Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014.

**** Bị đơn ông Nguyễn Huy K và bà Lê Thị Mỹ T trình bày:***

Vào tháng 10/2020, bà Phan Huỳnh Kiều D bị nợ quá hạn thuộc nhóm 4 tại Ngân hàng S - chi nhánh tỉnh A với số dư nợ hơn 20 tỷ đồng và phía Ngân hàng thông báo sẽ chuyển hồ sơ qua bộ phận xử lý nợ để xử lý tài sản thu hồi nợ, bà D không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng nên đã chuyển nhượng tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 2634, tờ bản đồ số 6 với diện tích đất 1.044,7 m², tọa lạc tại Khu V, phường T, quận C, 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 phát hành BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND

quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/06/2014 cho bà Mỹ T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 19 tháng 10 năm 2020, số công chứng: 7973, Quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐCN.

Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Mỹ T đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C, thành phố Cần Thơ chỉnh lý sang tên ngày 26/10/2020. Đồng thời, giữa bà Mỹ T và bà D có ký Biên bản giao nhận tiền ngày 19/10/2020 liên quan việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền là 5.000.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mỹ T và bà D là đúng theo quy định pháp luật nên việc bà D khởi kiện là không có căn cứ để chấp nhận và đề nghị Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nguyễn Trần H1 trình bày:** Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ Văn phòng C trình bày:** Đề nghị Tòa án cho Văn phòng C được vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử. Văn phòng sẽ cố gắng phối hợp với Tòa án nhằm cung cấp đầy đủ và kịp thời giúp nhanh chóng giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N trình bày:** Vào ngày 06/04/2023, Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh S1 và bà Lê Thị Mỹ T cùng ông Nguyễn Huy K ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0045/23/HĐHM/VC/TN, số tiền cho vay là 9.000.000.000 đồng, dư nợ tạm tính đến ngày 08/07/2024 là 9.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.049.316 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng bà T và ông K đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất 2634, tờ bản đồ 06, diện tích 1.044,7m² tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, 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 BT 116674, số vào sổ cấp GCN CH03321 do Ủy ban nhân dân quận C cấp cho ông Lê Nguyễn Trần H1 và bà Phan Huỳnh Kiều D ngày 24/6/2014 và được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Mỹ T ngày 26/10/2020. Việc thế chấp hai bên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0056/21/HĐTC/VC/TN1, ngày 28/04/2021 được Văn phòng C chứng thực ngày 28/04/2021, số công chứng 3066 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận C ngày 28/04/2021. Ngoài ra, để đảm bảo cho

khoản vay trên bà Mỹ T và ông K còn thế chấp 02 tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất 551, tờ bản đồ 30, diện tích 65m² tọa lạc tại khu vực III, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và Quyền sử dụng đất tại thửa đất 226, tờ bản đồ 07, diện tích 46,2m² và Nhà ở riêng lẻ có diện tích xây dựng 39,4m², diện tích sàn 100m², Cấp 3 tọa lạc tại 1 đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng theo quy định của pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt ngân hàng.

Tòa án không hòa giải được nên đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 248/2024 DSST ngày 14 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7973, quyển số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng C vào ngày 19/10/2020; không chấp nhận hủy phần chỉnh lý biến động đất đai đối với phần nội dung: “Chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1990, CCCD số: 0931 9000 0008. Địa chỉ thường trú: số A H, Phường A, Quận N, TP .. Căn cứ hồ sơ số: 0313636.CN.006” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác nhận ngày 26/10/2020; không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Huy K phải giao trả lại cho Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H1 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C - Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014; không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP N với ông Nguyễn Huy K, bà Lê Thị Mỹ T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày 23/9/2024: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/5/2025:

*** Quan điểm của người đại diện uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:** Căn cứ Thông báo số 42 của cơ quan cảnh sát điều tra theo đó căn cứ xác định bà D có nhờ bà T đứng tên dùm; nguyên đơn cũng có gửi Kết luận số 2347 cho cấp sơ thẩm nhưng cũng không được Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ này. Qua các file ghi âm, các tin nhắn trao đổi của bà T và bà D thể hiện bà T đứng tên dùm cho bà D, việc ký biên nhận nhận tiền của 2 bên chỉ là để đối phó nếu có việc kiểm tra việc chuyển nhượng sau này. Bà T là kế toán của Công ty; ông

K là Luật sư tư vấn cho ông H1; Toà sơ thẩm không nhận định đánh giá lời khai của các bên tại giai đoạn điều tra, cho thấy có sự mâu thuẫn trong lời khai của bà T, ông K về số tiền chuyển nên từ những cơ sở này cho thấy không có việc nhận tiền, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giao dịch giả tạo của việc đứng tên dùm. Số tiền của bà P và bà H cho bà D mượn là trùng khớp với số tiền nộp tại Ngân hàng để giải ngân tài sản ra chuyển tiền cho bà T. Nguyên đơn đã gửi đơn tố giác và Thông báo số 42 đã cho thấy việc bà D có nhờ đứng tên dùm; việc chuyển nhượng là giả tạo. Đối với số tiền do ông K và bà T trả 5.000.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận ra nên bà D đồng ý trả lại số tiền này và tính thêm tiền lãi là 1.000.000.000 đồng; tổng cộng là 6.000.000.000 đồng để bà T, ông K trả lại phần đất này cho bà D; đây không phải là trả số tiền theo biên nhận đã ký.

*** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Liêu Thái H bổ sung:** Số tiền mượn của bà P 3.000.000.000 đồng đã cho mượn chuyển khoản qua tài khoản Công ty Đ1; số tiền nộp tại Ngân hàng tại L bà T ký nộp là với vai trò kế toán cho Công ty không phải là tiền của bà T; tin nhắn sau khi đi L về để trả tiền cùng với bà D là phù hợp với diễn biến giao dịch ngày hôm đó. Việc ông K và bà T khai tại cơ quan điều tra cho rằng lấy tiền tại nhà ba mẹ bà D trong ngày này là không có căn cứ và thực tế gần 17 giờ chiều bà D còn nhắn hỏi bà T về đến nhà chưa. Bà D không nhận tiền của bà T mà chỉ nhằm trốn tránh trách nhiệm, trường hợp cơ quan cảnh sát điều tra khi xử lý nợ của ông H1. Khi đi tắt toán nợ bà T gửi Zalo có đề cập liên quan văn bản đứng tên dùm, vì vậy nay bên đại diện nguyên đơn vẫn đề nghị xem xét huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đất này là đứng tên dùm; Liên quan đến việc vì sao bà D đồng ý trả 5.000.000.000 đồng: vì khoản tiền này bà D đứng ra trả đáo hạn ngân hàng nên phía bà D mới đồng ý trả lại, nguyên đơn đã gửi đơn tố cáo tại công an nên tính thêm 1.000.000.000 đồng tiền lãi; giờ yêu cầu được nhận lại tài sản; yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp vì thời điểm khi phát sinh tranh chấp đang yêu cầu tại công an nhưng ông K lại đem tài sản đi thế chấp tại Ngân hàng N. Ngân hàng chỉ thẩm định bên ngoài, bên trong còn có nhiều tài sản của Công ty Đ1. Ngân hàng thẩm định 2 lần với hình ảnh thẩm định giống hệt nhau nên không đảm bảo nên yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Tài sản này được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực và được chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận. Nguyên đơn thừa nhận các hợp đồng này. Trên phần đất tranh chấp có cơ sở sản xuất hàng nội thất của Công ty Đ1 có tài sản của bà D, bà D có cổ phần trên 70%; khi nhận chuyển nhượng bà T đã yêu cầu ông T1 di dời xưởng gỗ, khi đó bà D không có ý kiến; khi phát sinh tranh chấp ông T1

đã đồng ý ký tiếp Hợp đồng thuê kho nên đây cũng là minh chứng cho thấy hợp đồng chuyển nhượng là thật, không phải là đứng tên dùm. Sau đó, khi có nhu cầu chuyển nhượng, ông và bà T đã kiện đòi tiền thuê và đã có Bản án của TAND quận Cái Răng và hiện đang yêu cầu thi hành án. Bà D có năng lực hành vi dân sự, không có việc nhờ người khác đứng tên dùm mà lại ký biên nhận nhận tiền. Trong quá trình tại cơ quan cảnh sát điều tra, bà D không đặt vấn đề liên quan đến số tiền 5.000.000.000 đồng; tại phiên tòa hôm nay lại đồng ý trả 5.000.000.000 đồng. Trong quá trình giao dịch, ông và bà T đã nhận chuyển nhượng đến hơn 3 loại tài sản, sau đó bà T chuyển dịch cho người khác bà D đều biết và đồng ý giao tài sản nên đây là những căn cứ để xác định giao dịch là có thực. Đối với Văn bản số 42 của Cơ quan Cảnh sát điều tra là không phải là căn cứ để cho rằng đó là chứng cứ như người đại diện của bà D lập luận. Ngoài ra, việc cho rằng ông K là luật sư tư vấn cho ông H1 và Công ty bà D là chưa có căn cứ vì không có bất cứ hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý nào được các bên ký với nhau. Từ những căn cứ trên đề nghị giữ y án sơ thẩm. Nếu bà D muốn mua lại tài sản này thì ông đề nghị phải trả số tiền 10.000.000.000 đồng, ông sẽ chuyển nhượng đất này cho bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

*** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Liêu Thái H:** Liên quan đến việc nhận lại tài sản bà D đồng ý trả 5.000.000.000 đồng và cộng thêm phần lãi nữa là 6.000.000.000 đồng. Nếu thiện chí bà D đồng ý nhận lại tài sản trả cho ông K và bà T là trong khoảng 6.500.000.000 đồng. Nếu không thỏa thuận được thì ông đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Bảo lưu các ý kiến đã trình bày tại phiên tòa trước.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Tài sản này được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực và được chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận và hai bên đã có biên bản giao nhận tài sản. Đối với Văn bản số 42 của Cơ quan Cảnh sát điều tra không phải là chứng cứ pháp lý để xác định cho việc nguyên đơn yêu cầu trong vụ kiện dân sự. Từ những căn cứ trên đề nghị giữ y bản án sơ thẩm. Nếu bà D muốn nhận chuyển nhượng lại tài sản này thì ông đề nghị phải trả số tiền là 8.500.000.000 đồng ông sẽ chuyển nhượng đất này lại cho bà D. Đề nghị, bảo lưu các ý kiến đã trình bày tại phiên tòa trước.

*** 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 và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo nhận thấy: Xét thấy, nguyên đơn cho rằng phần đất này bị đơn bà T chỉ đứng tên dùm nhưng nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh có việc thoả thuận đứng tên dùm, mặt khác phía bị đơn đã cung cấp Biên bản bàn giao tiền ngày 19/10/2020 về việc giao số tiền 5.000.000.000 đồng cho nguyên đơn để được quyền sở hữu tài sản là phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2634, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ và cung cấp bảng sao kê tài khoản của Công ty Đ1 68 để chứng minh cho việc bà T đã nộp tiền gốc cho công ty số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, bị đơn đã được bàn giao tài sản và đã thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn. Từ các cơ sở như đã được cấp sơ thẩm nhận định cho thấy giao dịch chuyển nhượng của các bên là có thật nên bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất này và tài sản được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh S1.

Sau phiên tòa ngày 26/5/2025, Tòa án cũng đã làm các thủ tục hỏi và Trả lời Công văn số 1050/CSKT- Đ2 ngày 29/6/2025 xác định: các tài liệu của cơ quan điều tra không phải là căn cứ pháp lý trong tranh chấp dân sự.

Từ những phân tích trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ Y Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; ý kiến của những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại văn phòng C vào ngày 19/10/2020 giữa nguyên đơn với bà Lê Thị Mỹ T; Hủy phần chỉnh lý biến động đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác nhận ngày 26/10/2020; Buộc bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Huy K phải giao trả lại cho Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H1 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu khởi kiện bổ sung

tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” trong đó có yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Bị đơn có địa chỉ tại quận N nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2]. *Về tố tụng*: Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L1 đã ý kiến về vụ kiện và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử sẽ xét xử cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung kháng cáo*: Để xét kháng cáo, kháng nghị cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác. Lần lượt xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn lồng ghép với các chứng cứ của nguyên đơn làm rõ từng nội dung để xem xét đánh giá.

[4] *Đối với nội dung kháng cáo cũng là nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy*:

Nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D cho rằng bà và ông Lê Nguyễn Trần H1 là chủ sở hữu tài sản hợp pháp đối với phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2634, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khu V, Phường T, Quận C, Thành phố Cần Thơ theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014. Phần đất này vợ chồng bà D, ông H1 thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của công ty CP Đ1. Nhưng khi đến hạn trả nợ vay cho ngân hàng, công ty CP Đ1 68 không gom đủ tiền trả nợ và để tránh bị nợ xấu nên mới nhờ vợ chồng bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Huy K đứng tên cầm phần đất nói trên để bảo lãnh cho khoản vay của công ty V tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh A. Theo đó các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2020 tại Văn phòng C.

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng phần đất này bị đơn bà T chỉ đứng tên cầm cho nguyên đơn nhưng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh có việc thoả thuận đứng tên cầm, mặt khác phía bị đơn cung cấp Biên bản bàn giao tiền ngày 19/10/2020 về việc giao số tiền 5.000.000.000 đồng cho nguyên đơn để được quyền sở hữu tài sản là phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2634, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận C, thành phố

Cần Thơ (Bút lục 58) và cung cấp bảng sao kê tài khoản của Công ty Đ1 68 để chứng minh cho việc bà T đã nộp tiền gốc cho công ty số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng (19/10/2020) vì khi đó các đương sự cùng thừa nhận tài sản tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty Đ1 68, phải nộp tiền vào thì Ngân hàng mới xóa thế chấp tài sản để ký chuyển nhượng. Đồng thời, tại phiên toà nguyên đơn xác nhận biết việc sau khi nhận chuyển nhượng bà T sang tên và tiếp tục thế chấp tại Ngân hàng S chi nhánh A để đảm bảo cho công ty V, sau đó bà T rút khoản vay này chuyển sang vay Ngân hàng TMCP N thì nguyên đơn không biết và nguyên đơn cũng đồng ý trả lại khoản tiền mà bị đơn đã tất toán cho khoản vay. Điều này cho thấy, bị đơn đã có việc thanh toán tiền để được nhận chuyển nhượng tài sản.

[5] Ngoài ra, bị đơn cung cấp Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 01/01/2021 ký kết giữa bị đơn với ông Đoàn Việt T1 và Bản án số 140/2022/DSST ngày 30/9/2022 đã có hiệu lực pháp luật của Toà án nhân dân quận Cái Răng về việc buộc ông T1 di dời trả lại nhà xưởng trên phần đất tranh chấp cho bị đơn. Đồng thời, đại diện nguyên đơn cho rằng không biết việc ông T1 ký kết hợp đồng thuê nhà với bị đơn nhưng thừa nhận ông T1 có quan hệ họ hàng (cậu) của nguyên đơn và ông T1 cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1 (công ty của ông H1 - chồng bà D) thuê để làm trụ sở kinh doanh. Do đó, nguyên đơn cho rằng không biết việc ký kết hợp đồng thuê này là không có căn cứ, có cơ sở xác định bị đơn đã được bàn giao tài sản và đã thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn.

[6] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Như đã phân tích ở trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã nhận chuyển nhượng, đứng tên chủ sử dụng và đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ngày 28/4/2021. Căn cứ theo Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 28/4/2021 Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, phía nguyên đơn cho rằng Ngân hàng đã chỉnh sửa hình ảnh thẩm định nhưng chỉ là lời trình bày không có căn cứ chứng minh. Đặt trường hợp dù tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng vẫn là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Toà án thu thập chứng cứ tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố C các lời khai, file

trích xuất tin nhắn zalo, file ghi âm có giám định giọng nói....của các đương sự làm cơ sở để giải quyết vụ kiện. Toà án đã có các công văn (Bút lục 85-92) đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố C cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên Phòng hồ sơ nghiệp vụ, Phòng Cảnh sát điều tra (PC03) - Công an thành phố C đã có văn bản phúc đáp các chứng cứ nêu trên không thuộc thông tin, tài liệu cung cấp (Bút lục 87-89-90). Mặt khác, Phòng hồ sơ nghiệp vụ đề nghị cam kết bảo vệ bí mật nhà nước là không phù hợp vì trong vụ án dân sự Toà án phải công khai chứng cứ theo quy định tại Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn cho rằng vụ kiện khác trích lục được tài liệu, chứng cứ nhưng vụ kiện này thì không cung cấp, đây là thẩm quyền của Cơ quan điều tra Công an thành phố C, Toà án không can thiệp được. Tuy nhiên, qua tham khảo tài liệu, chứng cứ (biên bản ghi lời khai, biên bản đối chất, đoạn tin nhắn...) liên quan đến tài sản đang tranh chấp sao chụp từ vụ kiện thụ lý số 503/2023/TB-TA ngày 18/8/2023 về việc “*tranh chấp tuyên bố Hợp đồng mua bán xe vô hiệu*” có cùng bị đơn là bà T, ông K xét thấy, các lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất được với nhau, bị đơn không thừa nhận có việc đứng tên dùm mà là nhận chuyển nhượng hợp pháp. Nguyên đơn cho rằng trong các kết luận giám định của P1 - Bộ C1 đã kết luận khôi phục các tin nhắn qua zalo giữa bà D và bà T, kết luận giọng nói trong file ghi âm là của ông K; tuy nhiên, đối với file ghi âm Toà án không được cung cấp có chứng cứ này và các tin nhắn qua zalo cũng không thể hiện nội dung thoả thuận đứng tên dùm. Mặt khác, kết luận giám định chỉ là kết luận chuyên môn về các tài liệu chứng cứ, không kết luận về nội dung vụ kiện các bên đang tranh chấp.

[8] Tại giai đoạn phúc thẩm, thấy rằng, các bên đặt vấn đề xoay quanh Thông báo số 42/TB-CQĐT-CSĐT ngày 01/02/2023: về việc không khởi tố vụ án hình sự: Tại dòng thứ 12 từ trên xuống có ghi: “*Việc bà Phan Huỳnh Kiều D nhờ bà Lê Thị Mỹ T đứng tên hộ tài sản là có căn cứ. Tuy nhiên, việc đứng tên hộ tài sản là do bà D chủ động nhờ và làm thủ tục chuyển nhượng tài sản cho Lê Thị Mỹ T. Do đó, việc Lê Thị Mỹ T có được các tài sản trên không phải do hành vi phạm tội mà có*”. Do vậy, để làm căn cứ giải quyết vụ án này Tòa án đã có Công văn số 381/CVTA đề nghị Phòng Cảnh sát kinh tế thuộc Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố C cung cấp các tài liệu liên quan đến cơ sở để ra Thông báo này, cơ sở nào từ lời khai của các bên đương sự liên quan đến hồ sơ này thể hiện việc đứng tên hộ như Công văn nêu trên đã đề cập.

Tại Công văn số 1050/CSKT- Đ2 ngày 29/6/2025 xác định: “*Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được, lời khai của các bên liên quan được thể hiện trong hồ sơ, Cơ quan điều tra xác định việc đứng tên hộ tài sản giữa bà D và bà Mỹ T*

là có căn cứ và không có dấu hiệu tội phạm. Tuy nhiên, các tài liệu của cơ quan điều tra không phải là căn cứ pháp lý trong tranh chấp dân sự”.

Từ những căn cứ như đã nêu trên, Phòng Cảnh sát kinh tế thuộc Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố C cũng không cung cấp được thêm các tài liệu liên chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét đánh giá nên cũng không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí;

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Giữ Y Bản án sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), thành phố Cần Thơ.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7973, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng C vào ngày 19/10/2020; không chấp nhận hủy phần chỉnh lý biến động đất đai đối với phần nội dung: “Chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1990, CCCD số: 0931 9000 0008. Địa chỉ thường trú: số A H, Phường A, Quận N, TP .. Căn cứ hồ sơ số: 0313636.CN.006” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác nhận ngày 26/10/2020; không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Huy K phải giao trả lại cho Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H1 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 116674, sổ vào sổ cấp GCN: CH03321 do UBND Quận C - Thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/6/2014; không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP N với ông Nguyễn Huy K, bà Lê Thị Mỹ T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000798 ngày 16/6/2023 và 0001835 ngày

27/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bà Phan Huỳnh Kiều D còn phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Phan Huỳnh Kiều D phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Nguyên đơn nộp và chi xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0001982 ngày 23/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều TP. Cần Thơ thành án phí.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 21/7/2025.

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 tự 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân khu vực 1;
- Phòng THSDS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu.

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

Lê Thị Minh Trang