

**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: 05/2026/DS-PT
Ngày: 07 – 01 – 2026
*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
ủy quyền*

**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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2025/TLDS-PT ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST, ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (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: 727/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 610/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh C, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đặng Thị Ngọc T, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số B - D đường N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

* *Người đại diện theo ủy quyền:* ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1995 và bà Lê Ngân K, sinh năm 1995 – Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024.

Cùng địa chỉ: Số F, đường số C, KDC Cái Sơn H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 01/12/2025)

2.2. Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1992

Địa chỉ: A (Chung cư Đ), F đường Â, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà N:

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số C B, phường an H, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

- Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khu V, quận T, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) – Chi nhánh T4.

Địa chỉ: Số D, đường H, Phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V)

Địa chỉ: Tầng A, tầng F, tầng G tòa nhà C, A P, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.3. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt)

3.4. Bà Đinh Thị Bích N, sinh năm 1992

Địa chỉ: A (Chung cư Đ), F đường Â, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng C3

Địa chỉ: Số A, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.6. Ông Lê Hoài T2, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.7. Văn phòng C4

Địa chỉ: Số C, N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Đinh Thị Bích N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Y trình bày và yêu cầu:

Nguyên vào ngày 14/5/2019 do có nhu cầu vay tiền để làm ăn nên cháu ruột của bà Lê Thị Minh C là Đặng Thị Ngọc T (gọi bằng D1) có vay nợ tiền của ông Trần Ngọc Đ số tiền vay là 5,8 tỷ đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng), việc vay tiền được lập thành văn bản hợp đồng (Hợp đồng không có thể chấp) và được công chứng tại Văn phòng C5, ngụ tại thành phố Hồ Chí Minh, quá trình vay bà T có trả tiền lãi cho ông Đ. Sau đó ông Trần Ngọc Đ yêu cầu bà T phải thế chấp cho ông một tài sản để làm tin. Theo yêu cầu của ông Đ, bà T đã nhờ bà C cho T mượn căn nhà và đất tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 5401051572, số vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006 để giao cho ông Đ làm tin. Bà T nói sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Trần Ngọc Đ như một biện pháp thế chấp và ông Đ cam kết không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng nên bà C đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà T thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất ở và nhà ở tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Sau này được biết bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với ông Trần Ngọc Đ tại Văn phòng công chứng 24h với số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), nhưng các bên không giao tiền và giao nhà. Tuy nhiên, sau khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với bà T, ông Đ đã làm thủ tục sang tên nhà và đất mang tên ông Trần Ngọc Đ. Sau đó ông Trần Ngọc Đ đã thế chấp tài sản nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) - Chi nhánh T4 (sau đây gọi tắt là ngân hàng V – chi nhánh T4), thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền vay 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) bà C không hay biết gì.

Hiện nay, ông Trần Ngọc Đ có ý định chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất ở và nhà ở trên cho người khác mặc dù tài sản này của bà C vẫn đang quản lý sử dụng từ trước đến nay. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của bà Lê Thị Minh C, bà C nộp đơn khởi kiện kèm đơn khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch tài sản” đối với quyền sử dụng đất ở và nhà ở tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần

Thơ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ là trái với ý kiến của bà Lê Thị Minh C và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà C.

Vì vậy, bà Lê Thị Minh C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2019 giữa (bên A) bà Lê Thị Minh C với bên được ủy quyền (Bên B) bà Đặng Thị Ngọc T được công chứng số công chứng: 8542, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/6/2019 của Văn phòng C3.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ đối với tài sản là nhà và đất tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ số công chứng 4219, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019.

3. Hủy việc cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 5401051572, sổ vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006 và cập nhật mới ngày 12/7/2019.

4. Hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng V – chi nhánh T4.

5. Buộc Bà Đặng Thị Ngọc T, ông Trần Ngọc Đ và Ngân hàng V – chi nhánh T4, thành phố Hồ Chí Minh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 5401051572, sổ vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006, cập nhật mới ngày 12/7/2019 cho nguyên đơn bà Lê Thị Minh C.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đặng Thị Ngọc T là bà Lê Ngân K trình bày:***

Bà T và ông Đ, bà N đã có giao dịch vay tiền, hợp tác làm ăn từ trước năm 2019. Đến 2019, do tình hình kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, bà T không còn tiền để chi trả nợ cho ông Đ, bà N dẫn đến tổng số nợ gia tăng. Ngày 14/5/2019 khi nợ dồn nhiều, ông Đ đề nghị bà T ký Hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C6, ghi nhận nợ vay của bà T là 5,8 tỷ đồng. Thời hạn trả nợ là hết ngày 30/5/2019.

Đến hạn 30/5/2019, bà T không có tiền trả nợ đúng hạn nên ông Đ buộc bà T phải có tài sản đảm bảo. Bà T không còn tài sản nào khác và trước sức ép quá lớn của vợ chồng ông Đ tạo ra, ngày 10/6/2019 bà T mượn tạm giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất số 233/19 Nguyễn Văn C1 của di ruột bà T là bà Lê Thị Minh C để

cầm cố cho ông Đ làm tin. Ông Đ nói cá nhân không thể chấp cho cá nhân được, phải làm thủ tục chuyển nhượng sang ông Đ giữ, ông Đ cam kết bằng lời nói với bà T rằng sẽ không sang tên, không mua bán gì đất và nhà của di bà T. Bà T tin tưởng ông Đ nên làm theo hướng dẫn, di bà T cũng tin tưởng bà T nên ký uỷ quyền cho bà T. Các giấy tờ như Hợp đồng đặt cọc, Biên nhận đều do ông Đ soạn đưa bà T ký tên, bà T không có nhận số tiền 3 tỷ đồng. Vì lúc này bà T còn nợ ông Đ là 5,8 tỷ đồng, nên không thể có việc đưa bà T thêm 3 tỷ đồng mà không trừ nợ cũ. Căn nhà thời điểm đó cũng không có giá tới 3 tỷ đồng. Tất cả chỉ là lập giả tạo.

Sau đó một thời gian, bà T phát hiện ông Đ đã sang tên giấy đất, đem tài sản đi thế chấp Ngân hàng. Bà T liên lạc thì phía ông Đ, bà N không đồng ý trả lại cho di bà T nên bà T đã báo cho di bà T để yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay bà T thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Đối với việc giao dịch vay mượn giữa bà T với ông Đ, bà N thì bà T sẽ yêu cầu giải quyết sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**** Bị đơn ông Trần Ngọc Đ trình bày:***

Ông và bà Đặng Thị Ngọc T trước đây là đồng nghiệp của nhau. Trong quá trình làm việc ông và bà có quen biết nhau. Bà T cho biết cần số tiền để làm ăn nên cần bán căn nhà tại 2 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu của di bà T là bà Lê Thị Minh C nhưng bà C đã có giấy uỷ quyền cho bà T theo giấy uỷ quyền vào ngày 10/6/2019 toàn quyền quyết định liên quan đến nhà, đất nêu trên.

Quá trình mua bán đất và nhà số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ ông và bà T đã ký: 1. Hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/6/2019; 2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 10/6/2019 tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ số công chứng 4219, quyền số 06TP/CC SCC/HĐGD; 3. Đã tiến hành giao nhận tiền vào các ngày 01/6/2019 với số tiền là 50.000.000 đồng và ngày 10/6/2019 với số tiền là 2.950.000.000 đồng; Còn việc ông chưa nhận nhà là vì bà T nói để cho bà C ở trong vòng 01 tháng kể từ ngày ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để cho bà C có thời gian tìm chỗ ở mới. Việc mua bán căn nhà nêu trên bà C có biết. Bằng chứng khi ông thế chấp căn nhà nêu trên phía đại diện Ngân hàng V – chi nhánh T4 xuống thẩm định căn nhà nêu trên có chứng kiến của bà C và bà T. Ông khẳng định là ông không mua bán nhà hay giao nhận tiền với bà C mà ông mua bán nhà và giao nhận tiền với bà T. Việc mua bán nhà nêu trên là đúng quy định của pháp luật và đã hoàn tất thủ tục mua bán bằng việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N đã cập nhật sang tên cho

ông vào ngày 12/7/2019 theo số 042092000143 theo hồ sơ số 6874 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 54010-51572. Phía bà T cũng đã nhận tổng số tiền 3.000.000.000 đồng và căn nhà nêu trên ông cũng đã thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng V – chi nhánh T4 để vay 1.500.000.000 đồng, hiện tại số tiền nợ còn lại khoảng 1.100.000.000 đồng.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 2 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ vào ngày 10/6/2019 tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ số công chứng 4219, quyền số 06TP/CC -SCC/HĐGD có hiệu lực.

2. Yêu cầu công nhận phần cập nhật sang tên cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 12/7/2019 theo số cập nhật 042092000143, hồ sơ số 6874 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 54010-51572 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N có hiệu lực, để ông tiếp tục được sử dụng.

3. Buộc bà Lê Thị Minh C giao trả lại căn nhà tại 2 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho bị đơn, đồng thời buộc bà Lê Thị Minh C và ông Lê Hoài T2 (và những người đang sinh sống trên phần đất này nếu có) di dời đi nơi khác trả lại căn nhà trên cho bị đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Bích N thống nhất với ý kiến của ông Trần Ngọc Đ không có ý kiến gì thêm.**

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:** Tại Bản bản trình bày ý kiến ngày 23/11/2023 Văn phòng C3 có ý kiến như sau:

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8542, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019 giữa bên ủy quyền bà Lê Thị Minh C với bên nhận ủy quyền bà Đặng Thị Ngọc T đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ2 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật và tự nguyện thỏa thuận, giao kết hợp đồng, các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng 24h:**

Tại văn bản số 152/VPCC ngày 15/11/2023 Văn phòng C2 có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Minh C (ủy quyền cho bà Đặng Thị Ngọc T - theo Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C3 chứng nhận số 8542, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019) với bên nhận chuyển nhượng là ông ông Trần Ngọc Đ do Văn phòng Công chứng 24h chứng nhận số 4219, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vấn đề mà bà Lê Thị Minh C yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là không có căn cứ.

Văn phòng Công chứng 24h cung cấp bản sao văn bản công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và bản photocopy các giấy tờ khác có liên quan cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để phục vụ cho việc xét xử (đính kèm bản sao văn bản công chứng và bản photocopy các giấy tờ khác có liên quan).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài T2 trình bày:** Phần đất và tài sản gắn liền với đất là của bà Lê Thị Minh C nên những vấn đề liên quan đến nội dung vụ án sẽ do bà C trực tiếp trình bày và quyết định ông không có ý kiến. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt ông.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V – chi nhánh T4 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không thể tiến hành lấy lời khai được.

Tại Bản án sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh C.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2019 giữa (bên A) bà Lê Thị Minh C với bên được ủy quyền (Bên B) bà Đặng Thị Ngọc T được công chứng số công chứng: 8542, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/6/2019 của Văn phòng C3.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ đối với tài sản là nhà và đất tọa lạc tại 2 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ số công chứng 4219, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019.

1.3 Hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang ông Trần Ngọc Đ ngày

12/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 5401051572, số vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006 và cập nhật mới ngày 12/7/2019.

1.4 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 9524354.19 ngày 17/7/2019 giữa ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh T4 số công chứng 7533, quyền số 04/2019/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C4 do công chứng viên Nguyễn Thị Bích L1 chứng nhận ngày 17/7/2019.

1.5 Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) – Chi nhánh T4 trả lại cho bà Lê Thị Minh C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401051572, số vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006 và cập nhật mới ngày 12/7/2019.

1.6 Bà Lê Thị Minh C được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 20 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ngân hàng V – chi nhánh T4 không thực hiện việc trao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401051572, số vào sổ cấp GCN: 72/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 18/3/2002, cập nhật ngày 03/4/2006 và cập nhật mới ngày 12/7/2019 thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy và cấp lại giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất trên cho bà Lê Thị Minh C theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc Đ về việc:

2.1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 2 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ vào ngày 10/6/2019 tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ số công chứng 4219, quyền số 06TP/CC -SCC/HĐGD có hiệu lực.

2.2. Yêu cầu công nhận phần cập nhật sang tên cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 12/7/2019 theo số cập nhật 042092000143, hồ sơ số 6874 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 54010-51572 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N có hiệu lực, để ông tiếp tục được sử dụng.

2.3. Buộc bà Lê Thị Minh C giao trả lại căn nhà tại 2 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho bị đơn, đồng thời buộc bà Lê Thị Minh C và ông Lê Hoài T2 (và những người đang sinh sống trên phần đất này nếu có) di dời đi nơi khác trả lại

căn nhà trên cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/6/2025 bị đơn Trần Ngọc D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Bích N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Ngọc D.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của ông Đ và bà N thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng cũng như đánh giá chứng cứ trong hồ sơ vụ án bị sai dẫn đến sai về nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập sai tư cách tham gia tố tụng cụ thể xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải là Ngân hàng V chứ không phải là Ngân hàng V – chi nhánh T4, bởi lẽ chi nhánh T4 chỉ hoạt động theo sự ủy quyền, không có tư cách pháp nhân, do triệu tập sai dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà C cũng biết bà T nợ tiền của ông Đ, bà C đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho bà T để thế chấp cho ông Đ (thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh), như vậy trong trường hợp nếu bà C không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì ông Đ cũng có quyền xử lý quyền sử dụng đất trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nếu có. Thực tế trong vụ án này thì ông Đ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tiền vay. Bà C và bà T đã phối hợp để lừa dối ông Đ. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đã được chỉnh lý sang tên xong, đã thực hiện đúng thủ tục thế chấp vay vốn tại ngân hàng V – chi nhánh T4. Quá trình thẩm định vay vốn cũng không ai ngăn cản hay phản đối gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

Về nội dung: Kiểm sát viên cho rằng phía Ngân hàng V – chi nhánh T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Ngân hàng V trong quá trình

giải quyết vụ án thì Tòa án cấp phúc thẩm cũng được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, xem như là từ bỏ quyền chứng minh của mình, hiện tại trên phần đất gia đình bà C vẫn đang trực tiếp sử dụng nên ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình trong trường hợp này; Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ bị vô hiệu do sai về tư cách chủ thể giao kết hợp đồng, hợp đồng giả tạo để che dấu một giao dịch nợ tiền khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đ và bà N về việc yêu cầu công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2019 giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ (Bl: 215), Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2019 giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h là phù hợp với quy định khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013

[2.2] Về nội dung: Ngày 10/6/2019 bà C ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được công chứng tại Văn phòng C2 (BL: 219); Cùng ngày bà T chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 214, trên đất có 01 căn nhà diện tích sử dụng 125,47m² tọa lạc tại 2 đường N, phường A, Thành phố Cần Thơ, với giá 750.000.000 đồng do bà Lê Thị

Minh C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào nội dung Giấy cam kết ngày 06/7/2019 của bà Đặng Thị Ngọc T với bà Lê Thị Minh C (BL: 771) thể hiện nội dung trước đó bà T có thỏa thuận chỉ mượn tài sản của bà C với mục đích vay vốn cá nhân (bằng hình thức hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2019) và cam kết không được chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân nào khác. Tuy nhiên, trong cùng ngày nhận ủy quyền từ bà C thì bà T đã chuyển nhượng tài sản cho ông Trần Ngọc Đ, điều này đã vi phạm thỏa thuận với bà C. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bà T thừa nhận thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với bà C thì bà T có xác nhận với bà C là chỉ mượn tài sản nên bà C mới tin tưởng và ký hợp đồng ủy quyền. Bà T đã thừa nhận hợp đồng ủy quyền số 8542 ủy quyền chuyển nhượng là không đúng với ý chí bà C, sự thừa nhận của đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà T số công chứng 8542 ngày 10/6/2019 vô hiệu là có căn cứ.

Bị đơn Đặng Thị Ngọc T quá trình giải quyết vụ án cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2019 giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ được công chứng tại Văn phòng C2 là hợp đồng giả tạo để che dấu việc bà T nợ tiền của ông Đ, việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ chỉ để làm tin cho khoản tiền nợ của bà T với ông Đ trước sức ép của ông Đ. Đại diện ủy quyền của ông Đ không thừa nhận, cho rằng hai bên không có hợp đồng vay tài sản, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng sự thực. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà N và ông Đ thừa nhận bà T có nợ ông số tiền 5.800.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 14/5/2019 (bl: 255), hạn trả đợt 1 ngày 20/5/2019 trả 2.000.000.000 đồng; đợt 2 ngày 31/5/2019 trả 3.800.000.000 đồng nhưng đến nay bà T chưa thực hiện việc trả tiền. Mặc dù chưa trả nợ nhưng ngay sau 01 ngày đến hạn trả nợ lẽ ra bà T phải trả tiền *thì ngược lại* ông Đ, bà N lại đưa cọc cho bà T nhận số tiền 50.000.000 đồng (01/6/2019) đến 09 ngày sau (10/6/2019) trả số tiền 2.950.000.000 đồng để mua nhà, đất do bà T nhận ủy quyền và đưa tiền mặt cho bà T mà không trừ cán vào tiền nợ trước đó. Lý giải cho việc vẫn trả tiền mua nhà cho bà T, ông Đ và bà N cho rằng là trong quan hệ mua bán phải thanh toán rõ ràng và để bà T có vốn làm ăn sau đó trả lại số tiền lớn hơn 5.800.000.000 đồng cho mình. Lý giải trên hoàn toàn không thuyết phục và không phù hợp với thực tế, bởi lẽ ông và bà N đều biết ngoài khoản nợ của ông và bà N thì bà T còn nhiều khoản nợ khác đã đến hạn

nên trong trường hợp nhận được tiền thì bà T sẽ trả nợ chứ không đầu tư kinh doanh. Mặt khác, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trên hợp đồng là 750.000.000 đồng, nhưng đại diện ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa cho rằng chuyển nhượng phần đất với giá 3.000.000.000^d và đã giao trả đủ số tiền cho bà C, trong khi đó bà C vẫn còn nợ vợ chồng ông Đ 5.800.000.000^d là không hợp lý.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên có nội dung thỏa thuận về việc bên chuyển nhượng đất là bà C có nghĩa vụ giao đất, tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đ. Tuy nhiên, từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay các bên chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, cụ thể là các bên chưa giao nhận đất chuyển nhượng trên thực tế, mà nhà và đất vẫn do bên phía gia đình bà C quản lý, sử dụng đến nay. Hơn nữa, mặc dù ông Đ đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng không yêu cầu phía bà C giao đất cho đến khi xảy ra tranh chấp là không hợp lý.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2019 giữa bà Đặng Thị Ngọc T với ông Trần Ngọc Đ là hợp đồng giả tạo để che dấu cho khoản tiền nợ của T với ông Đ trước đó. Căn cứ vào Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2019 giữa ông Trần Ngọc Đ với bà Đặng Thị Ngọc T (theo hợp đồng ủy quyền số 8542) và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3] Đối với việc giao dịch vay mượn tiền giữa bà T với ông Đ, bà N thì các đương sự chưa yêu cầu Tòa án giải quyết nên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Đối với ý kiến đại diện của ông Đ và bà N - ông Nguyễn Xuân T1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể là xác định sai tư cách của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải là Ngân hàng V chứ không phải là Ngân hàng V – chi nhánh T4, do xác định sai tư cách đương sự dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ngân hàng V, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Đ và Ngân hàng V – chi nhánh T4; Yêu cầu Ngân hàng V –

chi nhánh T4 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng V – chi nhánh T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Căn cứ Điều 44, Điều 45 Luật doanh nghiệp năm 2020 thì Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp, bao gồm cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Ngân hàng V – chi nhánh T4 hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh đăng ký lần đầu ngày 14/9/2006 và thay đổi lần 8 ngày 02/01/2018, người đứng đầu Ngân hàng V – chi nhánh T4 là ông Nguyễn Ngọc T3 (BL: 426); Ngân hàng V – chi nhánh T4 thực hiện việc cấp tín dụng và các hoạt động khác theo sự ủy quyền của Ngân hàng V. Trong vụ án này Ngân hàng V – chi nhánh T4 đã thực hiện việc cấp tín dụng cho ông Trần Ngọc Đ và hiện đang nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên. Khi vụ án tranh chấp và được Tòa án thụ lý thì Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi Thông báo thụ lý vụ án để Ngân hàng V – chi nhánh T4 có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như thông báo cho ngân hàng V được biết, tuy nhiên hết thời hạn nhận được thông báo của Tòa án thì Ngân hàng V – chi nhánh T4 không gửi bất cứ văn bản nào để bảo vệ quyền lợi cho mình; Các quá trình tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm đều gửi thông báo cho Ngân hàng V – chi nhánh T4, tuy nhiên ngoài Đơn xin vắng mặt tại buổi thẩm định tại chỗ và định giá (BL: 150) và Đơn xin xét xử vắng mặt của Ngân hàng V – chi nhánh T4 (BL: 424) thì ngân hàng không cung cấp các tài liệu chứng cứ nào khác có liên quan để thực hiện quyền lợi của mình (yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo) đây là trách nhiệm của Ngân hàng V – chi nhánh T4 đối với Ngân hàng V của mình. Trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập Ngân hàng V thì ngân hàng V cũng phải ủy quyền lại cho Ngân hàng V – chi nhánh T4 để tham gia tố tụng thay mặt thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, nên về cơ bản không thay đổi bản chất của sự việc nêu trên.

Tuy nhiên, để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng V thì Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã triệu tập Ngân hàng V để tham dự phiên tòa nhưng phía Ngân hàng V cũng vắng mặt không có lý do, xem như từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, ý kiến trên của đại diện ủy quyền của ông D và bà N là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn Trần Ngọc D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Bích N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị chứng minh nên ko được chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Ngọc D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Bích N

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Trần Ngọc D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Bích N, mỗi người phải chịu 300.000^d (tổng cộng 600.000^d) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000^d theo biên lai số 0006461 lập ngày 13/6/2025 thành án phí.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 07 tháng 01 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy