

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: 230/2026/DS-PT
Ngày: 27-3-2026
V/v 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thọ

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 898/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 487/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 02/2026/QĐ-PT ngày 27/01/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 03/TB-TA ngày 13/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lý H, sinh năm 1969 (Có mặt).

2. Bà Tè Thị Thu T, sinh năm 1980 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà C, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn:

1. Ông Lý K, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

2. Bà **Triệu Thị S**, sinh năm 1950 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lý Thị Sà P, sinh ngày 05/10/1977. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2025) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Xuân T1 - Văn phòng L sự tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lý S1**, sinh năm 1948 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

2. Bà Lý Thị S2, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ).

3. Ông **Lý M**, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ).

4. Ông **Lý K1**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

5. Bà **Lý Thị V**, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

6. Ông **Lý V1**, sinh năm 1950 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

7. Bà **Lý Thị Sả P1**, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

8. Ông **Lý B**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

9. Ông Lý V2, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lý H, sinh ngày 01/01/1969 và bà Tè Thị Thu T, sinh ngày 01/01/1980. Cùng địa: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024) (Có mặt).

10. **Ngân hàng TMCP Đ**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Công T2** – Chức vụ Chuyên viên phòng khách hàng doanh nghiệp B1- Chi nhánh T6. (có mặt)

11. Bà **Thái Thị P2**

Cùng trú tại: E. Đường số F, khu dân cư E, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị P2: Bà Nguyễn Ánh D, địa chỉ số A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào năm 2003 vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T có nhận chuyển nhượng phần đất 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng của vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S với giá chuyển nhượng 45 chỉ vàng 24k (01 công là 9 chỉ vàng 24k), Việc chuyển nhượng có lập tờ cam kết bán đất ruộng ngày 20/8/2003 có xác nhận của ban N, ông Lâm T3 và xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, ông Trần Văn T4.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà T đã giao đủ 45 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S và đã nhận đất canh tác ổn định đến nay không ai tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà T có yêu cầu vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nhưng vợ chồng ông Lý K, Triệu Thị S cứ hứa hẹn cho qua lè, nay vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S cố tình lật lọng không đồng ý tách giấy và cho rằng không có việc chuyển nhượng. Sự việc phát sinh tranh chấp, ban N mời hai bên hoà giải nhưng vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S cố tình vắng mặt không tham gia.

Nay vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2003 phần đất diện tích 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T với vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S là hợp pháp.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án, các bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S thừa nhận có chuyển nhượng phần đất 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông Lý S3, bà Lý Thị S4 (cha mẹ ông Lý H). Không thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T.

Vợ chồng ông K, bà S chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lý S3 phần đất 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hai bên có làm giấy tờ nhưng giao cho bên ông Lý S3 cất giữ. Phần đất bên gia đình ông Lý S3 canh tác từ năm 2003 đến nay.

Vợ chồng ông K, bà S muốn làm sáng tỏ là tại sao người nhận chuyển nhượng cho ông Lý S3 mà ông Lý H lại cho rằng vợ chồng ông chuyển nhượng.

Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 20/8/2003 do phía ông Lý H cung cấp là tờ giấy làm giả. Tờ thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà S với ông Lý S3 chỉ có dấu lãn tay. Bà S yêu cầu phía ông Lý H đưa ra tờ giấy gốc có dấu lãn tay của bà S.

Nay vợ chồng ông K, bà S yêu cầu đưa tờ giấy gốc chuyển nhượng giữa bà S với ông Lý S3 thì vợ chồng ông K, bà S mới đồng ý cho làm thủ tục sang tên.

Tại bản tường trình ngày 20/8/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lý Sang, Lý Thị S2, L, L, Lý Thị V, Lý V1, Lý Thị Sả P1, Lý B, Lý V2 cùng trình bày:

Phần đất 6.500m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông Lý S3, bà Lý Thị S4 (cha mẹ) trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S nhưng khi lập tờ cam kết bán đất ruộng thì cha mẹ tặng cho lại vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T nên để ông H, bà T đứng tên nhận chuyển nhượng trên tờ cam kết bán đất ruộng ngày 20/8/2003. Việc tặng cho đất các anh, em trong gia đình đều thống nhất và không có tranh chấp gì về phần đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân huyện Trần Đề (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9) – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 20/8/2003 giữa vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T với vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S là hợp pháp.

3. Vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T được quyền sử dụng hợp pháp một phần của thửa số 193, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp giáp kênh thủy lợi có số đo: 51,26m; Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 193 có số đo 52,08m; Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 193 có số đo: 6,45m + 0,73m + 53,14m + 29,70m + 30,45m; Hướng Bắc giáp thửa 191 có số đo: 10,15m + 47,22m + 16,08m + 12,80m + 11,07m + 17,73m + 33,65m + 0,55m + 6,09m. Tổng diện tích: 6.500,0m². Đất trồng lúa.

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/7/2025, bị đơn ông Lý K và bà Triệu Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với các nội dung: Không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T; cho rằng “Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 20/8/2003” là giả mạo; Cho rằng bản chất giao dịch là cố đất, không phải chuyển nhượng; Yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhờ luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình trình bày ý kiến như sau: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, không đồng ý việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn, bị đơn không sang nhượng đất cho nguyên đơn. Trong tờ cam kết thời điểm ký và thời gian ký khác nhau nên bị đơn không đồng ý. Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn cũng trình bày phần đất đã chuyển nhượng cho người khác và thế chấp ngân hàng nhưng vẫn không được tòa cấp sơ thẩm ghi nhận và mời những người này tham gia tố tụng. Mặt khác, trong tờ sang nhượng ông Lý K không thừa nhận chữ ký của mình nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký của ông Lý K là vi phạm về đánh giá chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn xác định ông lý K có ký tờ cam kết chuyển nhượng đất, sau khi ký xong Lý K là người đi nhờ trưởng ấp ký giùm rồi mới lên xã xác nhận. Chúng tôi là người dân chỉ biết là có chính quyền xác nhận là đã đảm bảo nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Phần đất này nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay. Việc bị đơn nói có khai phần đất đã chuyển nhượng và thế chấp tại ngân hàng là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Đối với phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý K đã được ông Lý K ký bảo đảm

cho khoản vay 10.000.000.000đồng của ông Trần Quốc T5 tại Ngân hàng TMCP Đ. Ngân hàng cũng đã ký kết với ông Lý K Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0022/2013/HĐ ký ngày 28/01/2013. Bên thế chấp: Hộ ông Lý K - vợ là bà Triệu Thị S; Bên vay: ông Trần Quốc T5; tài sản thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 868182 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00085) do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 05/02/1996, đối với các thửa đất số: 101, 193, 194, 195, tờ bản đồ số: 04, diện tích: 31.460 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ), gồm loại đất T + LNK + Mùa.

Hiện tại khoản vay đã quá hạn, Ngân hàng đang phối hợp với bên vay, bên bảo đảm yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 09/02/2026, bên vay còn nợ Ngân hàng số tiền là: 23.211.020.361 đồng, cụ thể: - Nợ gốc : 5.853.720.200 đồng; - Lãi trong hạn : 12.637.363.057 đồng; - Lãi trong hạn : 4.719.937.104 đồng. Trường hợp bên vay, bên bảo đảm không trả nợ, trả không tất nợ đề nghị Quý Tòa xét xử và tuyên giao tài sản thế chấp nêu trên cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ, vì đây là tài sản thế chấp hợp pháp để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Đối với việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn Lý H, Tè Thị Thu T với bị đơn Lý K, Triệu Thị S”, Ngân hàng có ý kiến như sau:

- Tài sản tranh chấp trên đã được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng, nhưng xét xử cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Do đó, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24/06/2025.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thí P3 trình bày: Phần đất các đương sự đang tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý K. Tuy nhiên, ông Lý K đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng bà từ năm 2012, đã ký hợp đồng đi công chứng, vợ chồng bà đã thanh toán tiền cho bị đơn đầy đủ. Do đó, bị đơn đã ký thế chấp phần đất để bảo đảm cho vợ chồng bà vay tiền tại ngân hàng. Khi Tòa án nhân dân khu vực 9 giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lý H với ông Lý K bà hoàn toàn không biết, không được đưa vào tham gia tố tụng. Việc thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi ích hợp pháp của bà P3. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm đưa vụ kiện về giải quyết sơ

thẩm lại từ đầu để bà P3 được tham gia tố tụng nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho mình.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý H với ông Lý K được cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể vi phạm những nội dung sau: Thứ nhất, phần đất tranh chấp đã được bị đơn thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Quốc T5 tại Ngân hàng Đ chi nhánh T6 nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ và mời ngân hàng vào tham gia tố tụng. Thứ hai, phần đất do ông Lý K đứng tên đại diện hộ mà gia đình ông Lý K có 6 thành viên trong hộ nhưng không được mời tham gia tố tụng là cũng không đảm bảo quyền lợi cho các thành viên hộ của gia đình ông Lý K. Thứ ba, Phần đất tranh chấp đã được gia đình ông Lý K chuyển nhượng cho bà Thái Thị P2 và ông Trần Quốc T5, hợp đồng chuyển nhượng đã được lập vào năm 2012 nhưng cấp sơ thẩm cũng không triệu tập bà P2 tham gia tố tụng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không cho tiến hành thu thập chứng cứ đối với tờ cam kết sang nhượng đất là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ vì ông Lý K không thừa nhận ký tên trong văn bản này.

Với những sai sót như đã phân tích ở trên nên đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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 tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy vụ án có nhiều người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng không được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, dẫn đến giải quyết sai nội dung làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng; của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà P2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy 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] Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đúng chủ thể, đúng hình thức, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh phần đất các bên đang tranh chấp đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh T6. Đại diện Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập và xác định bên bị đơn đã thế chấp toàn bộ diện tích đất cho ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Quốc T5.

[1.3] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm phát sinh thêm người liên quan là bà Thái Thị P2 là vợ của ông Trần Quốc T5 cùng ông Trần Quốc T5 và vợ chồng ông Lý K, bà Triệu Thị S đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 11 tháng 9 năm 2012 toàn bộ phần đất của hộ ông Lý K, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp. Do chưa chuyển nhượng sang tên, nên ông Lý K làm thủ tục thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Quốc T5.

[1.4] Toàn bộ những người này ở cấp sơ thẩm chưa được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, tại cấp phúc thẩm chấp nhận cho họ tham gia và trình bày ý kiến để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho mình là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn: Bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lý H, bà Tè Thị Thu T; tờ giao kèo chuyển nhượng đất là giả mạo và kháng cáo về hình thức và hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1] Đây là nội dung liên quan đến tài sản thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng và liên quan đến nhiều người chưa được làm rõ và giải quyết ở cấp sơ thẩm. Do đó, tại cấp phúc thẩm chưa xem xét các nội dung khác có liên quan đến phần đất nên chưa giải quyết liên quan đến Tờ cam kết, chưa giải quyết đến việc có chuyển nhượng hay cố đất giữa các bên mà xem xét đến việc liên quan đến những người chuyển nhượng đất, ngân hàng cho thế chấp quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo vụ án được giải quyết đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định đã trình bày phần đất tranh chấp bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác và thế chấp tại ngân hàng nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận mời ngân hàng và người chuyển nhượng đất vào tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía đại diện ngân hàng TMCP Đ cung cấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến toàn bộ phần đất mà ông Lý K đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 101-193-194-195 tờ bản đồ số 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E868182 vào sổ cấp GCN 00085 do Ủy ban nhân dân huyện M cũ cấp ngày 15/02/1996.

[2.4] Căn cứ theo hồ sơ ngân hàng cung cấp thì khoản nợ vay ngân hàng do ông Trần Quốc T5 vay và được ông Lý K ký thế chấp bảo đảm tài sản. Số tiền vay cộng chung cả nợ gốc và lãi hiện còn là 23.211.020.361 đồng, bên vay chưa thanh toán cho ngân hàng. Đại diện ngân hàng cho rằng phần đất đã được bảo đảm cho khoản vay nên việc cấp sơ thẩm xét xử căn cứ “Tờ cam kết bán đất ruộng” đối với diện tích khoảng 05 công tầm cây (6.500m²) để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc ông Lý K tách giấy chứng nhận phần diện tích đất này cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Xét thấy cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong khi phần đất đang tranh chấp đã được thế chấp tại ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm thiệt thòi quyền lợi của ngân hàng, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.5] Hơn nữa, phần đất này có bà Thái Thị P2 và ông Trần Quốc T5 cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Lý K được công chứng vào ngày 11 tháng 12 năm 2012. Cho nên ông Lý K đã ký bảo đảm cho khoản vay của ông T5 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T5 và bà P2 cũng không được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng mà giải quyết vụ án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thông qua tờ cam kết bán đất ruộng giữa ông Lý S3 với cha mẹ ông Lý K là vi phạm tố tụng làm thiệt quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.6] Từ những vi phạm thủ tục nêu trên, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, đảm bảo giải quyết vụ án một cách triệt để vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[3] Từ những nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
[4] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại ở cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lý K và bà Triệu Thị S là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Bottom of Form

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo Khoản 3 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 khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ). Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Chưa ai phải chịu.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 - Cần Thơ;
- THA DS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên