

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: 239/2026/DS-PT

Ngày: 27-03-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa
án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm
2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của
Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2025/QĐPT-DS ngày
06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 215^A/2026/QĐ-PT ngày 06
tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1957.

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

1.2. Ông Từ L, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số H, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Ngọc H, bà Ngô Trương Kim P, bà H có mặt, bà P vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2024).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bích H1, sinh năm 1971.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1989.

Địa chỉ: B, đường C, khu tái định cư P, phường H, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Bà Từ Phương Thúy V, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số H, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1990.

Địa chỉ: A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.3. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ, xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Bích H1 là bị đơn trong vụ án.

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 vụ án nguyên đơn bà Trần Ngọc H trình bày: Do vợ chồng bà Trần Thị Kim C, ông Từ L nhận thấy ngày càng lớn tuổi nên có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022 với bà Từ Phương Thúy V (con gái ruột), với mục đích để bà V được quyền thay mặt vợ chồng ông, bà thực hiện quyền cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau: Diện tích 78,28m²; tờ bản đồ số 66, thửa đất số 68 tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 377159, số vào sổ cấp GCN: CH04487 được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/5/2014. Việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022 giữa vợ chồng ông L, bà C với bà V chỉ nhằm mục đích để bà V thay mặt ông bà quản lý dãy nhà trọ đang cho thuê từ trước đến nay. Đến đầu tháng 9/2024, sức khỏe của bà Trần Thị Kim C, ông Từ L ngày càng giảm sút nên muốn lập di chúc đối với tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên nên yêu cầu bà V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết được thông tin là bà Từ Phương Thúy V đã chuyển nhượng tài sản nêu trên cho bà Lê Thị Bích H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2022, mục đích là để bảo đảm khoản vay cho bà Phạm Thị Ngọc D (bạn của bà Từ Phương Thúy V).

Vì vậy, bà Trần Thị Kim C, ông Từ L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022 giữa bà Trần Thị Kim C, ông Từ L với bà Từ Phương Thúy V được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 12153, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa bà Trần Thị Kim C, ông Từ L (do bà Từ Phương Thúy V nhận ủy quyền ký) với bà Lê Thị Bích H1 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12157, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Buộc bà Lê Thị Bích H1 phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 377159, số vào sổ cấp GCN: CH 04487 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/5/2014 cho bà Trần Thị Kim C, ông Từ L.

Theo đơn phản tố và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Bà Lê Thị Bích H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Từ L, bà Trần Thị Kim C, bởi lẽ bà H1 nhận chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chiếu 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 377159, số vào sổ cấp GCN: CH 04487 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/5/2014 là hoàn toàn hợp pháp. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đã được các bên xác lập đúng theo quy định pháp luật, có chứng nhận của Công chứng viên tại Văn phòng C1. Đồng thời, bà H1 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Lê Thị Bích H1 có đến phần đất xem có 05 phòng trọ, đánh số thứ tự từ 01 đến 05 đang cho thuê. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà V đề nghị cho thời gian đã giải quyết với những người thuê trọ và bàn giao tài sản sau. Do thời điểm này bà Lê Thị Bích H1 chưa có nhu cầu sử dụng nên đã đồng ý. Tuy nhiên, sau rất nhiều lần yêu cầu nhưng bà V không thực hiện nên bà H1 nói sẽ khởi kiện nếu vẫn không bàn giao nhưng chưa kịp khởi kiện thì bà C, ông L đã khởi kiện trước.

Tại đơn phản tố ngày 28/4/2025, bà Lê Thị Bích H1 yêu cầu: Buộc ông Từ L, bà Trần Thị Kim C và bà Từ Phương Thúy V bàn giao cho bà Lê Thị Bích H1 các tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 78,28m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường H, quận N, 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 377159, số vào sổ cấp GCN CH04487 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/5/2014, chính lý sang tên bà Lê Thị Bích H1 ngày 01/3/2024.

+ Tài sản gắn liền với đất là nhà diện tích xây dựng 69,75m², diện tích sàn 108,50m².

* *Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Phương Thúy V trình bày:* Thông nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà với bà Phạm Thị Ngọc D là bạn bè thân thiết với nhau, trong quá trình chơi chung bà D biết được cha mẹ của bà là ông Từ L, bà Trần Thị Kim C có ủy quyền quản lý nhà đất diện tích 78,28m², tờ bản đồ số 66, thửa đất số 68 tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ nên có ý định mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin cho khoản vay đối với bà H1. Bà hoàn toàn không biết bà Lê Thị Bích H1, lúc đầu bà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đưa bà H1 giữ 15 ngày. Sau đó, bà H1 cho rằng việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ký giấy tờ là trái pháp luật nên nhờ bà ký văn bản cho bà H1, bà chỉ suy nghĩ đơn giản là giúp bạn, sau khi bà D trả tiền cho bà H1 thì bà H1 sẽ trả lại giấy đất cho bà. Hơn nữa, khi ký hợp đồng bà D có giải thích việc ký chỉ là hình thức, giữa bà với bà H1, bà D có ký với nhau Biên bản thỏa thuận cùng ngày 26/12/2022 với nội dung bà D mượn giấy đất của bà để vay tài sản của bà H1. Việc vay tiền giữa bà H1, bà D như thế nào thì bà không có chứng kiến nhưng cả hai người có nói với bà số tiền vay là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc D trình bày: Bà với bà Từ Phương T Vy là bạn bè thân thích lâu năm, đối với bà Lê Thị Bích H1 là đối tác làm ăn. Khoảng giữa tháng 12/2022 bà có vay của bà Lê Thị Bích H1 số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng không có tài sản thế chấp nên bà H1 yêu cầu phải kiếm tài sản để làm tin. Do mối quan hệ bạn bè nên bà biết được bà Từ Phương Thúy V được cha mẹ ruột bà Trần Thị Kim C, ông Từ L ủy quyền quản lý nhà đất diện tích 78,28m²; tờ bản đồ số: 66, thửa đất số: 68 tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ nên có nhờ bà V cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 377159, số vào sổ cấp GCN: CH04487 được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/5/2014 để thế chấp cho bà H1. Ngày 26/12/2022, bà có nhờ bà Từ Phương T Vy đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Bích H1.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận bà V cho mượn giấy đất để thế chấp đảm bảo cho khoản tiền nợ vay 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) của bà đối với bà H1. Đồng thời, cả 03 cùng ký Biên bản thỏa thuận việc bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V để bảo lãnh khoản nợ vay 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) của bà H1. Theo thỏa thuận, sau 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bà sẽ trả cho

bà H1 toàn bộ nợ vay, các bên tiến hành hủy hợp đồng, bà H1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Tuy nhiên, do khó khăn về tài chính nên bà chưa trả hết số nợ vay cho bà H1 nhưng vẫn đóng lãi cho bà H1 theo thỏa thuận. Tính đến thời điểm hiện tại bà đã thanh toán được cho bà H1 bằng hình thức chuyển khoản với số tiền lãi hơn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim C và ông Từ L. Bà đồng ý trả số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà H1 nhưng yêu cầu bà H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 377159, số vào sổ cấp GCN: CH04487 được UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/5/2014 cho bà Trần Thị Kim C và ông Từ L.

Theo Công văn số 154/ĐTN-VP ngày 27/11/2024 của Văn phòng C1 có nội dung: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 12153, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ, tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ L, bà Trần Thị Kim C.
 - Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Từ L, bà Trần Thị Kim C với bà Từ Phương Thúy V về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12153, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.
 - Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa bà Trần Thị Kim C, ông Từ L (do bà Từ Phương Thúy V đại diện ủy quyền ký) với bà Lê Thị Bích H1, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12157, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.
 - Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:
 - + Buộc bà Phạm Thị Ngọc D có trách nhiệm thanh toán nợ vay cho bà Lê Thị Bích H1 số tiền 546.166.667 đồng (Năm trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).
 - + Buộc bà Lê Thị Bích H1 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 377159 (Số vào sổ cấp GCN: CH04487) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/5/2014, chính lý ngày 01/3/2024 cho ông Từ L, bà Trần Thị Kim C.
 - + Trường hợp bà Lê Thị Bích H1 không thực hiện việc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nêu trên. Ông Từ L, bà Trần Thị Kim C được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Phạm Thị Ngọc D có trách nhiệm thanh toán nợ vay cho bà Lê Thị Bích H1 với số tiền 546.166.667 đồng (Năm trăm bốn mươi sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) như đã tuyên tại phần xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Từ L, bà Trần Thị Kim C và bà Từ Phương Thúy V bàn giao cho bà Lê Thị Bích H1 quyền sử dụng đất diện tích 78,28m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 66 và tài sản gắn liền với đất là nhà diện tích xây dựng 69,75m², diện tích sàn 108,50m² tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Từ L, bà Trần Thị Kim C, bà Từ Phương Thúy V liên đới với bà Phạm Thị Ngọc D số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật; Yêu cầu ghi nhận sau khi các đương sự thanh toán nghĩa vụ trả nợ xong cho bà H1 thì nguyên đơn được quyền chỉnh lý sang tên cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Lê Thị Bích H1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị Ngọc D trả số tiền vay một tỷ năm trăm triệu đồng và lãi suất 20%/năm, sau khi bà D hoàn tất việc trả tiền thì bị đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn, do các số tiền bà D chuyển khoản cho bà H1 không ghi nội dung trả lãi cho số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc trả lãi này. Do vậy, cấp sơ thẩm cản trở số tiền lãi bà D

đã đóng vào số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và buộc bà D trả cho bà H1 số tiền còn lại là 546.166.667 đồng (Năm trăm bốn mươi sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) là chưa phù hợp. Các phần còn lại trong bản án sơ thẩm thì bị đơn thống nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc D trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, các lần chuyển khoản đã nộp cho T1 là chuyển trả lãi cho số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), các khoản vay trước đó đã trả xong cho bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Phương Thúy V trình bày: Bà thống nhất bản án sơ thẩm, đề nghị bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là cha, mẹ của bà. Do nguyên đơn chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho bà đứng tên quản lý tài sản và thu tiền nhà trọ, không biết việc chuyển nhượng với bà H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Trường hợp bị đơn cho rằng giữa bị đơn và bà D có nhiều giao dịch khác thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích H1 về việc buộc bà Phạm Thị Ngọc D trả cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất 20%/năm, sau khi bà D hoàn tất việc trả tiền thì bị đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 là giả tạo của Hợp đồng vay tài sản giữa bà Phạm Thị Ngọc D với bà Lê Thị Bích H1 nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.2]. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 bị vô hiệu nên Hợp đồng vay tài sản giữa bà Phạm Thị Ngọc D với bà Lê Thị Bích H1 có

hiệu lực pháp luật. Bà D đồng ý trả lại nợ vay cho bà H1 nhưng đề nghị được khấu trừ tiền lãi đã đóng.

Theo bản sao kê tài khoản Ngân hàng, thì bà Phạm Thị Ngọc D cho rằng có thanh toán tiền lãi cho bà Lê Thị Bích H1 từ ngày 14/12/2022 cho đến ngày 23/11/2023. Căn cứ các bản sao kê thì tổng số tiền lãi đã chuyển là 1.780.499.999 đồng (Một tỷ, bảy trăm tám mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng) trong khi số tiền lãi phải thanh toán theo lãi suất 20%/năm trong tổng số tiền vay 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) (tính từ ngày ký biên bản thỏa thuận ngày 26/12/2022 đến khi Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm 03/9/2025 là 02 năm 08 tháng 08 ngày) là 826.666.666 đồng (T2 trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Do vậy, cấp sơ thẩm cần trừ số tiền lãi vượt quá vào nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và buộc bà D trả cho bà H1 546.166.667 đồng (Năm trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) là phù hợp.

[2.3]. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng giữa bà D với bị đơn còn có các giao dịch vay tiền khác nên các lần chuyển khoản của bà D không phải chuyển trả lãi cho số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Xét thấy, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh các lần chuyển trả lãi của bà D theo các bản sao kê đã nộp cho Tòa là của giao dịch nào, nên chưa đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn. Bị đơn có thể khởi kiện bà D trong vụ án khác đối với các giao dịch mà bị đơn cho rằng có thực hiện với bà D.

[2.4]. Đối với bà Lê Thị Bích H1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 377159 (Số vào sổ cấp GCN: CH04487) do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Trần Thị Kim C ngày 12/5/2014 nên có trách nhiệm giao trả lại cho ông Từ L, bà Trần Thị Kim C. Đồng thời, dành quyền cho ông Từ L, bà Trần Thị Kim C được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại theo quy định của pháp luật. Do đó, việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà D thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong thì bà H1 mới trả lại cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Bích H1 kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị Bích H1 phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003213 ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, bà H1 đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Điều 122, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích H1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị Bích H1 phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003213 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, bà H1 đã nộp xong.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 1 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy