

Bản án số: 667/2026/DS-PT

Ngày 29-6-2026

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: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam – 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 Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 631/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: số B, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Công K, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng C (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số C, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trần Thị Hồng Y (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Phan Thị Tiểu N (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng*: Bà Đào Anh T2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Trung T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày:

Bà Trần Thị Hồng T1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 986, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, diện tích 2.600m², mục đích sử dụng đất: ONT + CLN (Thửa đất có 300m² thổ cư, còn lại là đất CLN và có 165m² nằm trong hành lang ATGT), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số AC 814249, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00409, do Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/7/2005.

Ngày 11/10/2022 tại Văn phòng C1, bà Trần Thị Hồng T1 đã lập hợp đồng ủy quyền có Số công chứng: 7607, quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung bà T1 ủy quyền cho ông Phạm Công K được thay mặt cho bà T1 để thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 986, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho người khác.

Dựa vào nội dung của hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông Phạm Công K đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 986 cho ông Nguyễn Trung T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023, Số công chứng 1724, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng, ông T có lập biên nhận và giao đủ cho ông K toàn bộ số tiền nêu trên ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 13/7/2023.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/2023 thì ông K đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 986 của bà T1 cho ông T giữ. Cùng ngày 13/7/2023 thì ông K có ký hợp đồng thuê lại thửa đất số 986 từ ông T với giá 6.000.000 đồng/tháng, ông K có trả tiền thuê đất cho ông T được 01 tháng theo thỏa thuận thì ngưng không trả nữa. Khi ông T tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 986 thì được yêu cầu phải làm thủ tục đăng ký biến động đất đai trước do diện tích thực tế thửa đất 986 có thay đổi. Sau khi ông T tiến hành lập thủ tục điều chỉnh diện tích thửa đất 986, thì được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất mới số DL 976432, sổ vào sổ cấp GCN CN03242, cấp ngày 18/9/2023 vẫn do bà Trần Thị Hồng T1 đứng tên trên giấy chứng nhận.

Lúc này, ông T có liên hệ và yêu cầu bà T1 và ông K đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A và Văn phòng C để ký phụ lục hợp đồng do thửa đất 986 có thay đổi diện tích và thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nhưng bà T1 và ông K không hợp tác. Ông K thì nói là bà T1 không chịu ra ký, còn bà T1 thì nói là ông K dặn không ký hồ sơ gì với ông T hết.

Ông Nguyễn Trung T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị Hồng T1 và ông Phạm Công K có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023, Số công chứng 1724, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Hồng T1 trình bày:

Khoảng năm 2022 bà Trần Thị Hồng T1 có thoả thuận cho ông Phạm Công K toàn bộ thửa đất số 986 và căn nhà trên đất để vay số tiền 300.000.000 đồng. Khi có đất thì ông K có yêu cầu và bà T1 có đồng ý đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ cổ đất, mục đích ký để được nhận số tiền vay 300.000.000 đồng. Nhận thức của bà T1 khi ký vào văn bản tại Văn phòng công chứng là giấy cổ đất chứ không phải ký giấy ủy quyền cho ông K được quyền chuyển nhượng thửa đất 986.

Đối với số tiền vốn vay 300.000.000 đồng thì bà T1 và ông K thoả thuận bằng lời nói tiền lãi mỗi năm là 24.000.000 đồng. Ông K đã lấy trước 24.000.000 đồng tiền lãi từ bà T1 ngay sau khi cho vay số tiền vốn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 986 thì bà T1 không đồng ý.

Bà Trần Thị Hồng T1 xác định bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án này, nhưng bà có ý kiến yêu cầu Toà án giải quyết vụ án như sau:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/10/2022 giữa bà Trần Thị Hồng T1 với ông Phạm Công K;
2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Phạm Công K với ông Nguyễn Trung T ký ngày 13/7/2023;
3. Bà Trần Thị Hồng T1 đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Trung T 500.000.000 đồng, để yêu cầu được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 986.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Phạm Công K trình bày:

Ông Phạm Công K không có quan hệ họ hàng gì với bà Trần Thị Hồng T1, giữa ông K và bà T1 chỉ có mối quan hệ làm ăn với nhau. Thời điểm trước

khi bà T1 lập hợp đồng ủy quyền cho ông K để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 986 cho ông T thì bà T1 không có vay hay mượn tiền gì của ông K.

Thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 986 đang được bà T1 thế chấp tại Ngân hàng (ông K không nhớ tên Ngân hàng) để đảm bảo cho số nợ vay khoảng 300.000.000 đồng, do không có khả năng trả nợ nên bà T1 bị Ngân hàng đưa vào danh sách nợ xấu, đồng thời Ngân hàng kêu bán thửa đất 986 của bà T1 với giá 500.000.000 đồng. Lúc này ông K mới bỏ ra 300.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 986 của bà T1.

Sau khi giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông K và bà T1 thỏa thuận miệng là ông K được quyền chuyển nhượng thửa 986 cho người khác và có trách nhiệm giao cho bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau đó ông K và bà T1 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A ký hợp đồng ủy quyền, với phạm vi ủy quyền cho phép ông K được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này. Sau thời điểm ký hợp đồng ủy quyền thì ông K đã giao cho bà T1 khoảng 05 đến 06 lần tiền với số tiền 800.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông K đưa cho bà T1 trước và sau khi ký hợp đồng ủy quyền là 1.100.000.000 đồng.

Đến ngày 13/7/2023 thì ông K có vay của ông Nguyễn Trung T 600.000.000 đồng. Để làm tin thì ngày 13/7/2023 ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 986 cho ông T và đã nhận đủ số tiền vay 600.000.000 đồng, nhưng thực chất hai bên không có chuyển nhượng thửa đất số 986 của bà T1. Việc ông K vay tiền của ông T hai bên không có lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Lãi suất vay thỏa thuận là 4%/ tháng, ông K nhớ có trả lãi cho ông T được mấy tháng.

Đối với thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông K với bà T1 thì ông và bà T1 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông K xác định chỉ có vay của ông T 600.000.000 đồng và đồng ý cùng bà T1 trả cho ông T 600.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 13/7/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K phát biểu ý kiến: đồng ý cùng bà T1 có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 900.000.000 đồng, để bà T1 nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T.

2. Bà Trần Thị Hồng Y trình bày:

Bà Trần Thị Hồng Y là em ruột của bà Trần Thị Hồng T1, hiện tại bà Y ở trên phần đất tranh chấp tại thửa 986, bà Y có nghe bà T1 có vay của ông Phạm Công K số tiền 800.000.000 đồng, không chứng kiến cũng không ký tên vào bất kỳ giấy tờ vay tiền nào. Đối với yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Y không đồng ý. Bà Y không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do bận công việc nên bà Y xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án.

3. Văn phòng C trình bày:

Ngày 13/7/2023, Công chứng viên Văn phòng C, thành phố Cần Thơ có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Công K (ông K là người đại diện cho bà Trần Thị Hồng T1 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7607 được Công chứng viên Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 11/10/2022) và ông Nguyễn Trung T đối với quyền sử dụng thửa đất 986, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023, số công chứng 1724, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng viên Văn phòng C tiến hành tiếp nhận và công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về giá trị pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Công chứng viên Văn phòng C tiến hành công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên Văn phòng C đề nghị Tòa án xem xét, quyết định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật. Hiện tại do bận công việc nên Văn phòng C không thể tham gia vụ án được. Vì vậy, Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Người làm chứng bà Đào Anh T2 trình bày:

Bà Đào Anh T2 với ông Nguyễn Trung T có mối quan hệ quen biết do làn ăn chung. Bà T2 có biết việc ông Phạm Công K có vay tiền của ông Nguyễn Trung T. Ngày 13/7/2023, bà T2 có chứng kiến ông K vay tiền của ông T 600.000.000 đồng nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng. Hàng tháng bà T2 là người nhận tiền lãi từ ông K thay cho ông T sau đó bà chuyển lại cho ông T. Ông K đóng lãi có tháng đóng trực tiếp, có tháng chuyển khoản cho bà T2. Ông K đóng lãi từ sau ngày 13/7/2023 đến tháng 4/2024 thì không đóng nữa do ông K gặp khó khăn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T về việc yêu cầu buộc bà Trần Thị Hồng T1 và ông Phạm Công K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã ký ngày 13/07/2023 tại Văn phòng C đối với diện tích: 2600m² đất ONT+CLN, thửa đất số: 986 tờ bản đồ số 09 đất tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1724/ quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2023 được xác lập giữa đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng T1 với ông Nguyễn Trung T ngày 13/7/2023 là vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc ông Phạm Công K và bà Trần Thị Hồng T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trung T 900.000.000 đồng. Trong đó bà Trần Thị Hồng T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T 500.000.000 đồng; ông Phạm Công K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T 400.000.000 đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Buộc ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm trả cho ông Phạm Công K và bà Trần Thị Hồng T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN 03242 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp cho bà Trần Thị Hồng T1 đứng tên ngày 18/9/2023. Việc nhận tiền và trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ là đồng thời.

6. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/10/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T phát biểu ý kiến: đề nghị được công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T yêu cầu ông K và bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị Hồng T1 phát biểu ý kiến: bà T1 không đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng ông K trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Bà T1 vay tiền của ông K thì bà T1 sẽ trả cho ông K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công K trình bày: Ông K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với T vô hiệu. Ông K đồng ý có trách nhiệm cá nhân trả lại cho ông T số tiền 900.000.000 đồng.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 11/10/2022 giữa bà Trần Thị Hồng T1 và ông Phạm Công K có xác lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1, theo đó bà T1 ủy quyền cho ông K thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 986, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.600m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, ngày 13/7/2023 ông K đại diện cho bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T tại Văn phòng C.

[2.2] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận giữa ông K và bà T1 có quan hệ vay mượn, cầm cố đất trước thời điểm ký hợp đồng ủy quyền. Bà T1 xác định việc ký hợp đồng ủy quyền là nhằm bảo đảm cho khoản vay tiền; ông K cũng thừa nhận đã bỏ tiền để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 tại Ngân hàng, sau đó mới lập hợp đồng ủy quyền. Đáng chú ý, chính ông K khai nhận ngày 13/7/2023 ông chỉ vay của ông T số tiền 600.000.000 đồng và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm “làm tin” cho khoản vay này, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Người làm chứng bà Đào Anh T2 cũng xác nhận có chứng kiến việc ông K vay tiền của ông T; việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm bảo đảm cho giao dịch vay tiền và ông K có trả lãi hàng tháng cho ông T đến tháng 4/2024 thì ngưng. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông K về việc hai bên có thỏa thuận lãi suất 4%/tháng và phù hợp với diễn biến giao dịch giữa các bên sau khi ký hợp đồng.

[2.4] Mặc dù ông T cho rằng mình nhận chuyển nhượng thực sự đối với thửa đất tranh chấp với giá 1.200.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông K, nhưng ngoài “biên nhận giao tiền” do ông T cung cấp thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà T1 trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T hoặc đồng ý chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất cho ông T. Mặt khác, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 500.000.000 đồng nhưng ông T lại khai giá thực tế là 1.200.000.000 đồng; trong khi ông K khai chỉ vay 600.000.000 đồng. Sự mâu thuẫn rất lớn về giá trị giao dịch cho thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh đúng ý chí thật sự của các bên tại thời điểm xác lập.

[2.5] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng thực tế thửa đất, nhưng ông K còn thỏa thuận “thuê lại” chính thửa đất này. Việc bà T1 tiếp tục sử dụng đất, còn ông K vẫn trả tiền hàng tháng cho ông T dưới hình thức “tiền thuê” nhưng thực chất là tiền lãi của khoản vay càng thể

hiện bản chất của giao dịch giữa các bên là quan hệ vay tài sản có dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán.

[2.6] Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nếu không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong vụ án này, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022 giữa bà Trần Thị Hồng T1 và ông Phạm Công K được lập nhằm che giấu quan hệ vay tài sản, cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên; đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023 giữa ông Phạm Công K đại diện cho bà T1 với ông Nguyễn Trung T được xác lập nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông K và ông T. Do đó, cả hai hợp đồng nêu trên đều vô hiệu do giả tạo.

[2.7] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Xét yêu cầu đòi lại tiền của ông Nguyễn Trung T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông T khai đã giao cho ông Phạm Công K tổng số tiền 1.200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 13/7/2023. Tuy nhiên, nội dung biên nhận này không thể hiện rõ mục đích giao nhận tiền, do đó không đủ cơ sở pháp lý để kết luận đây là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông K chỉ thừa nhận có nhận của ông T số tiền 600.000.000 đồng. Như vậy, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chỉ đủ căn cứ xác định ông K đã nhận thực tế 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông K đều nhất quán và tự nguyện bày tỏ ý chí sẽ hoàn trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng. Xét thấy sự tự nguyện này của đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho ông T, Hội đồng xét xử cần ghi nhận để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[2.8] Về trách nhiệm hoàn trả tiền của các đương sự: Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị Hồng T1 cùng ông Phạm Công K hoàn trả cho ông T 900.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ bản chất của giao dịch, cũng như chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất nêu trên do ông K trực tiếp nhận từ ông T. Bà T1 không tham gia xác lập, giao kết giao dịch với ông T; đồng thời, hồ sơ vụ án hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà T1 được thụ hưởng hay nhận số tiền chuyển nhượng đất từ ông T. Do đó, theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật Dân sự 2015, không có căn cứ phát sinh trách nhiệm liên đới của bà T1. Trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho ông T thuộc về cá nhân ông Phạm Công K. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với thiếu sót này.

[2.9] Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 976432, sổ vào sổ cấp GCN CN03242 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 18/9/2023 đứng tên bà Trần Thị Hồng T1 hiện do ông Nguyễn Trung T quản lý, lưu giữ. Nay các hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm về phần xác định hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo hướng tuyên bố cả Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản; buộc ông Phạm Công K hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền 900.000.000 đồng; đồng thời buộc ông Nguyễn Trung T hoàn trả cho bà Trần Thị Hồng T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc nguyên đơn ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Buộc ông Phạm Công K có nghĩa vụ chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T.

[6] Về chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Trung T không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ .

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022, Số công chứng 7607, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị Hồng T1 và bên nhận Ủy quyền là ông Phạm Công K và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023, Số công chứng 1724, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Hồng T1 do ông Phạm Công K làm đại diện và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung T tất cả vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Công K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Buộc ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Hồng T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 976432, số vào sổ cấp GCN CN03242 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 18/9/2023 cho bà Trần Thị Hồng T1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007696 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

5.2. Buộc ông Phạm Công K có nghĩa vụ chịu 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004139 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

7. Về chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng), ông T đã thực hiện xong.

8. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng