

**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: 524/2026/DS-PT

Ngày 29/5/2026

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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Chúc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 431/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 807/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T;

Địa chỉ: Phường P, quận O, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Nhật A; địa chỉ: Phường C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Đình H;

Địa chỉ: Phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ B; địa chỉ: Phường T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 27/01/2026). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hùng C; Địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Phường L, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Chí L; Địa chỉ: Phường P, quận O, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Chí T1; Địa chỉ: Phường P, quận O, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L; Địa chỉ: Phường P, quận O, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Kim H1; Địa chỉ: Phường P, quận O, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

7. Bà Thiệu Ngọc T (Công chứng viên của Văn phòng Công chứng N, đã chấm dứt hoạt động); Địa chỉ: Phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

8. Văn phòng Công chứng D; Địa chỉ: Phường T, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

9. Văn phòng Công chứng L; Địa chỉ: Phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường N, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Đình H - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20 tháng 02 năm 2025 của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/5/2012, ông Nguyễn Tấn T được Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 thửa đất số 988, tờ bản đồ số 6 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03501 thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6. Hai thửa đất đều tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ, nay là phường P, thành phố Cần Thơ. Khoảng tháng 11/2020, ông T cần tiền để trang trải cuộc sống nên đã liên hệ với bà Nguyễn Thị H để vay số tiền 300.000.000 đồng. Bà H đồng ý cho ông T vay với điều kiện là phải thế chấp thửa đất số 987 và 988 của ông dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Đình H. Ông T đồng ý. Ngày 26/11/2020, các bên có lập 01 giấy thỏa thuận với nội dung: Bà H cho ông T vay số tiền 300.000.000 đồng, ông T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, lãi suất 1,5%/tháng, nếu 06 tháng ông T không đóng lãi thì bà H được quyền thanh lý tài sản, hợp đồng có hiệu lực 03 năm, nếu hết 03 năm ông T không chuộc đất thì phải tiếp tục đóng lãi như đã thỏa thuận. Ngày 27/11/2020, ông T

đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H tại Văn phòng Công chứng N, mục đích thế chấp thửa đất số 987 và 988 vay số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên chỉ giao nhận số tiền vay là 200.000.000 đồng chứ không phải 300.000.000 đồng như ban đầu thỏa thuận. Ngày 03/12/2020, hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03501 và CH03500 được chỉnh lý sang tên ông H. Khoảng 05 - 06 tháng sau, ông Nguyễn Hùng C tìm gặp ông T thì ông T mới biết ông H đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất đối với các thửa số 987, 988 cho ông C để đảm bảo cho việc ông H vay ông C 600.000.000 đồng. Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03501 và CH03500 đã được chỉnh lý sang tên ông C ngày 21/6/2021. Sau đó, ông T cần tiền nên đã thỏa thuận với ông C, ông sẽ trả 200.000.000 đồng cho ông C (số tiền ông đã vay của bà H) để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03501 (thửa 987), ông C đồng ý. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03501 ông T sau khi nhận lại đã chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH3500 (thửa 988) đang đứng tên ông C. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T với ông Lê Đình H ký kết tại Văn phòng Công chứng N ngày 27/11/2020, số công chứng 2455, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012.

- Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H với ông Nguyễn Hùng C ký kết tại Văn phòng Công chứng L ngày 07/01/2021, số công chứng 62, quyền số 01/2021/TP/ SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012.

- Buộc ông C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 cho ông T.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ, nay là Ủy ban nhân dân phường O, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 để cấp lại cho ông T.

Đối với bị đơn ông Lê Đình H: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông vắng mặt không có lý do.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng C trình bày:

Ông và ông Lê Đình H có quen biết làm ăn. Vào khoảng cuối năm 2020, ông H có liên hệ với ông để vay số tiền 600.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 62

tại Văn phòng Công chứng L ngày 07/01/2021. Ông nhận chuyển nhượng từ ông H thửa đất số 987 và 988, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03500 và CH03501, giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng. Ông H nói với ông đây là đất của ông H, ông T chỉ là người chủ của ông H ở để giữ đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã giao cho ông H số tiền 600.000.000 đồng, có biên nhận. Khoảng 05 - 06 tháng sau, ông không liên lạc được với ông H nên ông đi tìm gặp ông T để nói chuyện. Thời điểm đó, ông mới biết ông H cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng và ông T thế chấp 02 thửa đất 987, 988 cho ông H dưới hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T cần bán đất thửa 987, ông đã làm thủ tục trả lại cho ông T, ông T đã trả cho ông 200.000.000 đồng. Hiện nay, ông chỉ còn đứng tên thửa đất 988. Nay ông T muốn nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03500 thì ông yêu cầu buộc ông H phải trả lại cho ông số tiền 400.000.000 đồng mà ông H còn nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và bà Thu có mối quan hệ làm ăn. Khoảng tháng 11/2020, thông qua bà Thu, bà biết ông Nguyễn Tấn T cần vay 300.000.000 đồng. Bà Thu đã bàn bạc để bà thay bà Thu đứng ra cho ông T vay tiền với điều kiện ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 987, 988 cho ông Lê Đình H để đảm bảo cho khoản vay này. Thực tế, bà chỉ đưa cho ông T số tiền 200.000.000 đồng. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L và ông Nguyễn Chí T1 đều trình bày:

Các ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tấn T (cha các ông), ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng D trình bày:

Theo yêu cầu của Sở Tư pháp thành phố Cần Thơ, Văn phòng Công chứng D chỉ nhận lưu giữ hồ sơ công chứng của Văn phòng Công chứng N đã ngưng hoạt động. Vì thế, đề nghị Tòa án mời trực tiếp Công chứng viên Thiệu Ngọc T đã chứng nhận hợp đồng để làm rõ các vấn đề liên quan đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2455. Trong trường hợp Tòa án cần cung cấp tài liệu, chứng cứ thì Văn phòng Công chứng D sẽ cung cấp theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng D đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như các phiên xét xử của Tòa án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thiệu Ngọc T: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 62, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021, bên chuyển nhượng ông Lê Đình H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hùng C đã được Công chứng viên chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng L đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án nêu trên.

Tại Bản án số 167/2025/DS-ST ngày 26/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 122, 124, 131, 500, 501, 502, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 101, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 92, Điều 158, Điều 166, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T với ông Lê Đình H ký kết tại Văn phòng Công chứng N ngày 27/11/2020, số công chứng 2455, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012.

- Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hùng C và ông Lê Đình H ký kết tại Văn phòng Công chứng L ngày 07/01/2021, số công chứng 62, quyển số 01/2021/TP/ SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 2 - Cần Thơ (trước đây là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O, thành phố Cần Thơ) chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hùng C ngày 21/6/2021 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn T theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Bản trích đo chính số 539 ngày 12/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng C. Buộc ông Lê Đình H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng C số tiền 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

3. Việc giải quyết hậu quả hợp đồng đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T với ông Lê Đình H ký kết tại Văn phòng Công chứng N ngày 27/11/2020, số công chứng 2455 quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012, tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu của các đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26/11/2025, ông H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Ông T không rút đơn khởi kiện. Ông H không rút kháng cáo. Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với kháng cáo của ông H về việc yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Những người này đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Đình H đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, cấp sơ thẩm có một số thiếu sót sau đây:

[4] Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 09/9/2022 (bút lục 64) và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/02/2025 (bút lục 65) thể hiện bà Trần Ngọc Hân là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T trực tiếp ký đơn khởi kiện. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự thì có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ nơi cư trú của người khởi kiện trong đơn phải ghi họ tên, địa chỉ nơi cư trú của cá nhân đó; ở phần cuối đơn, cá nhân đó phải ký tên hoặc điểm chỉ”*. Đồng thời điểm c khoản 2 Điều này còn quy định: *“Cá nhân thuộc trường hợp quy định tại điểm a...khoản này là người không biết chữ, người khuyết tật nhìn, người không thể tự mình làm đơn khởi kiện, người không thể tự mình ký tên hoặc điểm chỉ thì có thể nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện và phải có người có đủ năng lực tố tụng dân sự làm chứng. Người làm chứng phải ký xác nhận vào đơn khởi kiện”*. Như vậy, ông T không thuộc những trường hợp là người không biết chữ, người khuyết tật nhìn, người không thể tự mình làm đơn khởi kiện, người không thể tự mình ký tên hoặc điểm chỉ mà lại để bà Hân trực tiếp ký đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung thay cho ông là không đúng quy định nêu trên.

[5] Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/02/2025 bà Hân ký thể hiện, nguyên đơn yêu cầu: *Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hùng C và ông Lê Đình H ký kết tại Văn phòng Công chứng L ngày 07/01/2021, số công chứng 62, quyển số 01/2021/TP/SCC/HĐGD đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 6, loại đất ở và trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012. Buộc ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 cho ông T. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03500 do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 để cấp lại*

cho ông T. Cấp sơ thẩm đã thông báo cho ông T nộp tiền tạm ứng án phí và ông T đã nộp tiền vào ngày 11/3/2025 nhưng lại không ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung những yêu cầu này gửi cho đương sự trong vụ án và Viện kiểm sát cùng cấp biết là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày thụ lý vụ án, Thẩm phán phải thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn, bị đơn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án, cho Viện kiểm sát cùng cấp về việc Tòa án đã thụ lý vụ án”*.

[6] Ngày 20/02/2025, ông Nguyễn Hùng C có đơn yêu cầu độc lập (bút lục 158), yêu cầu ông H trả lại số tiền vay 400.000.000 đồng. Ngày 06/3/2025, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho ông C nộp tiền tạm ứng án phí và ông C đã nộp tạm ứng án phí ngày 11/3/2025 (bút lục 162), nhưng không ban hành Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập gửi cho các đương sự trong vụ án và Viện kiểm sát cùng cấp biết là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nêu trên.

[7] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T rút lại yêu cầu khởi kiện buộc ông C trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ GCN: CH03500, do Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2012 đối với thửa đất số 988. Cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện này nhưng không ghi trong phần quyết định chỉ xét xử đối với yêu cầu này là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba. Cấp sơ thẩm chưa giải thích đầy đủ về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự trong vụ án biết trong quá trình giải quyết vụ án, chỉ hỏi ông T tại phiên tòa sơ thẩm, ông T không yêu cầu giải quyết, từ đó không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án.

[9] Những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án cũng chưa được thu thập chứng cứ đầy đủ để làm rõ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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, thì ông H không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình H.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.
2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Đình H không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010831 ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 2 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm