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: **446**/2026/DS-PT
Ngày: 12/5/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Đòi tài sản"

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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Phạm Lâm Đồng.
2/- 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 Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 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: 252/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2025/DSST ngày 12/9/2025 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: 487/2026/QĐXXPT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước H. sinh năm: 1980. Địa chỉ: A Cách mạng tháng tám, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phước L. sinh năm: 1973; Địa chỉ: 194/21/12 Cách mạng tháng tám, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ; ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Đặng L1 (*văn bản ủy quyền ngày 29/9/2025*).

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

- Bà Đặng L1, sinh năm: 1973. Địa chỉ: B Cách mạng tháng tám, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Minh H1, sinh năm: 1998. Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (*văn bản ủy quyền ngày 09/4/2026*).

- Ông Lâm Quang H2, sinh năm: 1995. Địa chỉ: 5 Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

- Bà Đoàn Thị D, sinh năm: 1982. Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Văn phòng công chứng Trần Văn T. Địa chỉ: G Cách mạng tháng tám, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

- Văn phòng C1. Địa chỉ: A Cách mạng tháng tám, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

- Văn phòng C2. Địa chỉ: A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

- Ngân hàng TMCP X. Địa chỉ chi nhánh: 5 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, Giám đốc kinh doanh bán lẻ (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025).

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C; nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1953. Địa chỉ: B Cách mạng tháng tám, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Phước H, bị đơn ông Nguyễn Phước L, người liên quan bà Đặng Liên .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Phước H trình bày:*

Vào năm 2015 ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 34,69m² tại thửa số 17, tờ bản đồ số 90, tọa lạc đường Cách mạng tháng 8, phường B, quận B, TP . Thơ của anh ông là Nguyễn Phước L với số tiền 35.000.000đ, có lập giấy tay chuyển nhượng nhà, đất ngày 09/4/2015. Thời điểm đó giấy chứng nhận QSDĐ của ông L đang thế chấp ở Ngân hàng nên không thể tách phần đất cho ông, ông L hứa 01 năm sau khi lấy giấy chứng nhận ra sẽ ra công chứng chuyển qua tên ông. Vì vậy ông đã xây dựng căn nhà trên phần đất này để ở ổn định đến nay. Đến tháng 07/2016 ông phát hiện ông L đã giải chấp phần đất và chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà L1 (trong đó có dính phần nhà và đất của ông). Sau đó bà L1 đã thế chấp phần đất cho Ngân hàng TMCP B2. Ngày 05/11/2016 UBND phường B có hòa giải tranh chấp giữa ông, ông L và bà L1, theo đó bà L1 đồng ý cắt phần đất lại cho ông, nhưng sau đó không thực hiện theo biên bản. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lâm Quang H2 theo hợp đồng chuyển nhượng QSSĐ ngày 26/6/2024 tại Văn phòng C2. Sau đó ông Hậu thế C cho Ngân hàng TMCP X. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 giữa ông và ông L. Công nhận cho ông phần đất diện tích 32,1m² thuộc vị trí (B) theo Bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 06/01/2019 của Trung tâm KTTNMT thành phố C. Ghi nhận ông được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký tách thửa QSDĐ, vì đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/5/2016 do Văn phòng C1 công chứng giữa ông L và bà Đặng L1 đối với phần đất mà ông đang sử dụng. Kiến nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ

phần giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Đặng L1 đối với phần đất mà ông đang sử dụng.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/6/2024 do Văn phòng C2 công chứng giữa bà Đặng L1 và ông Lâm Quang H2.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quang H2 và Ngân hàng TMCP X.

5. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Đặng L1 được chuyển nhượng sang tên ông Lâm Quang H2 theo hồ sơ số 04624.CN.002(6518) vào ngày 01/7/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B.

* *Bị đơn ông Nguyễn Phước L có yêu cầu phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Nguồn gốc phần đất diện tích 114,6m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01071 ngày 29/8/2012 là do cha mẹ để lại cho ông. Ông không thừa nhận có việc ký, lập Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 với ông H. Căn nhà và đất này ông đã chuyển nhượng cho bà L1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/5/2016. Năm 2015 ông H tự xây nhà trên đất ông, ông không biết. Tuy nhiên ông thừa nhận căn nhà xây dựng trên đất là của ông H. Ông không đồng ý yêu cầu của ông H. Ông có phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 giữa ông và ông H đối với diện tích 34,69m^2 nói trên.

Đối với yêu cầu của ông Lâm Quang H2, do nhà đất này ông đã chuyển nhượng cho bà Đặng L1, nên do bà L1 quyết định.

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

+ Bà Đặng L1 có yêu cầu độc lập trình bày: Vào ngày 09/5/2016, ông L có chuyển nhượng cho bà thửa đất số 17, tờ bản đồ số 90, diện tích 114,6m² (trong đó có 94m² thổ cư và 20,6m² đất vườn) toạ lạc tại địa chỉ 194/21/12 Cách mạng tháng tám, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ và tài sản gắn liền với đất. Do nhà chưa được hợp thức hóa nên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đất, tổng giá trị chuyển nhượng là 480 triệu (trong đó đất là 300 triệu, nhà là 180 triệu). Ngày 04/3/2017 bà đã thanh toán đủ cho ông L và ông L cũng đã làm giấy bàn giao toàn bộ nhà, đất cho bà. Sau đó bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS02600 ngày 14/6/2016. Bà yêu cầu: tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 giữa ông L và ông H đối với diện tích 34,69m^2 trên thửa đất 17 nói trên; Yêu cầu ông H phải di dời tài sản giao trả phần đất 32,1m^2 (ODT) và giao căn nhà của ông H đã xây dựng cho bà. Bà đồng ý trả lại giá trị căn nhà cho ông H theo kết quả định giá là 130.891.200đ. Tuy nhiên, sau đó bà L1 đã có văn bản rút yêu cầu độc lập ngày 23/7/2024 và 26/9/2024 về yêu cầu ông H phải di dời tài sản giao trả phần đất 32,1m^2 (ODT) và giao căn nhà của ông H đã xây dựng cho bà do bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H2.

+ Ông Lâm Quang H2 có yêu cầu độc lập và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào tháng 07/2024 ông H2 có nhận chuyển nhượng của bà L1 thửa đất số 17 nói trên, Giấy chứng nhận do bà L1 đứng tên. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp theo quy định pháp luật, có xác nhận tình trạng đất của UBND phường B ngày 18/6/2024. Đồng thời tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng B2, do đó ông H2 mới đồng ý mua tài sản của bà L1. Còn việc tranh chấp giữa ông H và ông L, ông H2 không liên quan. Nay ông H2 yêu cầu

ông H và ông L trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất có diện tích 79,6m² do ông L đang sử dụng (diện tích căn nhà là 32,1m²).

+ Bà Đoàn Thị D trình bày: Trước đây bà là vợ của ông H và ông bà đã ly hôn theo Bản án số 40/2019/HNST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Phần đất tranh chấp là của ông H nhận chuyển nhượng từ ông L. Còn căn nhà trên đất là do ông H xây dựng. Nhà, đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H không phải của chung vợ chồng. Tuy nhiên hiện nay bà vẫn đang sinh sống tại phần đất tranh chấp. Vào năm 2015 ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông H phần đất đang sử dụng không nhớ diện tích bao nhiêu, với số tiền 25.000.000đ cộng thêm chi phí vật tư, tiền công xây nhà tắm cho ông L, tổng cộng khoảng 40.000.000đ. Ông L đã chuyển nhượng cho ông H nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông H.

+ Ngân hàng TMCP .1 trình bày: Ngày 01/7/2024, theo đề nghị vay vốn của ông Lâm Quang H2 gửi tại E. Nhân viên E cùng ông H2, bà L1, ông Phan Nguyễn Nhật N1 đã đến địa điểm thẩm định tài sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS02600 ngày 14/6/2016 (chỉnh lý sang tên cho ông H2 ngày 01/7/2024). Căn cứ theo Đơn xác nhận tình trạng nhà đất của bà L1 gửi UBND phường B ngày 18/6/2024 và đã được UBND phường xác nhận là đất không tranh chấp. Đồng thời, khi nhân viên Ngân hàng đến thẩm định thực địa có gặp 2 người đàn ông mà bà L1 giới thiệu là người thuê nhà để mở cửa và hướng dẫn chụp hình toàn bộ tài sản từ phía trong lẫn bên ngoài mà không nhận được bất kỳ phản đối hay kháng cự nào và cũng không có dấu hiệu có căng thẳng do tranh chấp.

Ngoài ra, nhân viên E khi xuống thẩm định đã thông báo và nói rõ cho các bên là đang thực hiện thẩm định để làm hồ sơ cho ông H2 vay vốn để mua lại nhà của bà L1 và người này không có bất kỳ phản hồi. Trong biên bản xác nhận hiện trạng thẩm định giá, nhân viên có ghi nhận hiện trạng là tài sản đang cho thuê nhà ở. Ngân hàng E1 và ông H2 đã thực hiện đúng thủ tục trình cấp tín dụng. Bên mua và bên bán đã cùng thực hiện chuyển nhượng QSDĐ tại VPCC Nguyễn Thị Kim O theo hồ sơ số 2575 quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 và sang tên cho ông H2 tại Chi nhánh VPĐKĐĐ quận B sau khi hoàn thành nghĩa vụ theo hồ sơ số 04624.CN.002(6518). Sau khi tài sản đã sang tên cho ông H2 hoàn tất, Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản trên và thực hiện đăng ký công chứng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại VPCC Trần Văn T theo số công chứng 3700, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2024 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh VPĐKĐĐ quận B theo quy định ngày 02/7/2024 và thực hiện giải ngân cho ông H2.

+ Văn phòng công chứng Trần Văn T trình bày: Ngày 18/01/2024 VPCC Trần Văn T có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B2-chi nhánh C3 và bên thế chấp là bà Đặng L1 đối với QSDĐ tọa lạc tại đường C, phường B, quận B, TP . Cần Thơ thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 90 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS02600 ngày 14/6/2016. Theo yêu cầu và tài liệu hồ sơ các bên cung cấp bảo đảm quy định của pháp luật, nên Công chứng viên VPCC Trần Văn T tiến hành công chứng hợp đồng nêu trên. Do vậy việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng

trình tự, thủ tục theo quy định tại Luật Công chứng, Bộ luật dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan. Do đó không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

+ Văn phòng công chứng Trần Văn M trình bày: Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Phước L và bà Đặng L1 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Văn phòng C2 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đặng L1 và ông Lâm Quang H2, số công chứng 3288, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C trình bày: Ông Lâm Quang H2 nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Đặng L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do VPCC Lê Cẩm L2 công chứng số 3288, Quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2024. Hồ sơ nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông H2 đã đầy đủ thành phần, trình tự thủ tục thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (Quy định pháp luật tại thời điểm giải quyết hồ sơ). Qua rà soát, sau khi ông H2 nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông đã thế chấp QSDĐ nêu trên tại Ngân hàng TMCP .1.

Về trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02600 do Sở T cấp ngày 14/6/2016, chỉnh lý sang tên cho ông Lâm Quang H2 ngày 01/7/2024: Thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung) của Bộ trưởng Bộ T1.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, theo Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy chưa đủ cơ cở để thực hiện hủy giấy chứng nhận. Đề nghị căn cứ toàn bộ hồ sơ có liên quan, đối chiếu các tình tiết, diễn biến vụ việc để xem xét theo quy định pháp luật và đề nghị được giải quyết vắng mặt.

* *Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày*: Vào năm 2015 ông có chứng kiến việc ông L có bán phần đất cạnh nhà cho ông H với số tiền hai bên tự thỏa thuận, ông L có điểm chỉ ký tên. Số tiền thỏa thuận bao nhiêu ông không biết.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 109/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 đã tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước H đối với bị đơn ông Nguyễn Phước L về yêu cầu công nhận giấy tay chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015, công nhận phần đất 32,1m^2, vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy, kiến nghị thu hồi chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phước L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng L1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Phước H về yêu cầu vô hiệu giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 giữa ông L và ông H đối với diện tích 32,1m^2 thửa đất 17, tờ bản đồ 90.

Tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 giữa ông Nguyễn Phước H và ông Nguyễn Phước L đối với diện tích thực tế 32,1m^2, một phần của thửa đất 17, tờ bản đồ 90.

Ông Nguyễn Phước L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Phước H tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 296.770.000 đồng.

Bà Đặng L1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phước H giá trị căn nhà trên đất mà ông H đã xây dựng là 130.891.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quang H2 đối với ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L về yêu cầu trả lại tài sản gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa 17, tờ bản đồ 90.

Ông Nguyễn Phước H giao trả cho ông Lâm Quang H2 phần đất tại vị trí B, diện tích 32,1m^2 (ODT). Trên đất có căn nhà cấp 4, một trệt một lầu, sàn nhẹ, mái lợp tole, xà gỗ thép, tường xây gạch ống mặt tô trát sơn bê, nền lát gạch men, không trần, diện tích xây dựng 58,96m^2.

Ông Nguyễn Phước L giao trả cho ông H2 phần đất tại vị trí A, diện tích 79,6m^2 (ODT, CLN). Trên đất có căn nhà cấp 4, trệt, khung cột BTCT, mái lợp tole, xà gồ gổ tường trong nhà xây gạch ống, tô trát sơn bê hai mặt, nền gạch men, nền xi măng, không trần diện tích xây dựng: Phần nhà nền gạch men là 26,25m^2, phần nhà nền xi măng là 51,82m^2

Nhà và đất nêu trên thuộc thửa đất 17, tờ bản đồ 90 tọa lạc tại đường Cách mạng tháng tám, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, 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 CS02600 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/6/2016, chỉnh lý sang tên ngày 01/7/2024 cho ông Lâm Quang H2.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà Đặng L1 đối với ông Nguyễn Phước H về yêu cầu ông H trả nhà, đất tại thửa 17, tờ bản đồ 90.

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

Ngày 18/9/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Phước H kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 29/9/2025 bị đơn ông Nguyễn Phước L kháng cáo không chấp nhận bồi thường số tiền 296.770.000đ cho nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng L1 kháng cáo không chấp nhận hoàn trả giá trị căn nhà 130.891.000đ cho ông H, đây là trách nhiệm của ông Lâm Quang H2 chứ không phải của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, sau đó bà L1 và ông H2 đã thỏa thuận thống nhất ông H2 sẽ chịu trách nhiệm trả giá trị căn nhà cho ông H với số tiền 130.891.000đ, bà L1 không phải trả số tiền này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo; riêng kháng cáo của bà L1 do đã thỏa thuận thống nhất

với ông H2 tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị công nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện, phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án, cấp sơ thẩm xác định "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*" theo khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Ngoài Ngân hàng TMCP X, bà Đặng L1, ông Lâm Quang H2 có mặt, các đương sự liên quan còn lại vắng mặt, xét không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét các nội dung kháng cáo:

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng: như cấp sơ thẩm đã nhận định do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập vào ngày 09/4/2015 bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định vi phạm Điều 167 Luật đất đai năm 2013; không thể hiện giá chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và giấy chứng nhận QSDĐ của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời tại thời điểm xác lập giao dịch, diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa theo Điều 4 Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 24/11/2014 của UBND thành phố C quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Như vậy giao dịch vi phạm cả hình thức lẫn nội dung, nên giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, 127, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 09/4/2015 đối với diện tích 32,1m^2 thửa đất 17, tờ bản đồ 90 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền 296.770.000đ cho nguyên đơn, xét rằng: theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Đối chiếu trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi như nhau, bởi lẽ văn bản chuyển nhượng là giấy tay, không lập hợp đồng với đầy đủ nội dung theo quy định và không công chứng, chứng thực, diện tích đất chuyển nhượng nhỏ không được phép tách thửa, giấy tờ về đất đang thế chấp tại Ngân hàng tức không được phép tham gia giao dịch. Các đương sự vẫn biết rằng pháp luật ràng buộc khi tham gia giao dịch liên quan đến tài sản là nhà, đất phải tuân thủ pháp luật một cách tuyệt đối, thế nhưng các bên đã mặc nhiên bỏ qua những thủ tục mà pháp luật buộc phải chấp hành. Do đó, cả hai bên cùng có lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định mỗi bên lỗi 50% và buộc bị đơn bồi

thường 50% cho nguyên đơn cộng với số tiền nhận chuyển nhượng phải trả lại, tổng cộng 296.770.000đ là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[5] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng L1: Tại phiên tòa tòa phúc thẩm đã thỏa thuận thống nhất với ông H2 là ông H2 sẽ chịu trách nhiệm trả thay bà L1 giá trị căn nhà của ông H số tiền 130.891.000đ, xét đây là sự thỏa thuận tự nguyện nên ghi nhận.

[6] Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới; Riêng bà L1 do đã thỏa thuận được với ông H2 tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; chấp nhận kháng cáo của bà L1; sửa một phần bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa bà L1 với ông H2 do khách quan không phải lỗi của cấp sơ thẩm. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm không tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ nên phúc thẩm cần bổ sung nội dung này cũng như điều chỉnh lại án phí sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định; bà L1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước H, bị đơn ông Nguyễn Phước L; Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng L1; Sửa một phần bản án sơ thẩm về các nội dung:

+ Công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa bà Đặng L1 và ông Lâm Quang H2: ông Lâm Quang H2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phước H giá trị căn nhà với số tiền 130.891.000 đồng.

+ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

+ Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông L chịu 14.838.500đ, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 0002687 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, ông L còn phải nộp 14.538.500đ; ông H2 phải chịu 6.544.560đ, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đ theo Biên lai số 0002920 ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, ông H2 còn phải nộp thêm 1.544.560đ.

+ Bà L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.428.300đ theo B1 lại số 0002265 ngày 25/01/2022 và 300.000đ theo Biên lai số 0002686 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ).

2/- Giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: ông H, ông L mỗi người phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0003412 ngày 23/9/2025 (của ông H); số 0004122 ngày 03/10/2025 (của ông L) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm; đã nộp xong.

Bà L1 được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0004123 ngày 03/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV2.
- Phòng THADS KV2.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).