

**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: 1277/2026/DS-PT
Ngày: 09 - 9 - 2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho
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 Phạm Hoàng Lâm

Các thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Quốc

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 07, 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1207/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 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 1647/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Huỳnh Thị Thu C**, sinh năm 1959;

2. Ông **Huỳnh Trường V**, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số H T, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Huỳnh Thị Thu H**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số D, đường T, phường V, thành phố Cần Thơ;

4. Bà **Huỳnh Thị Thu V1**, sinh năm 1969; địa chỉ: Số H T, phường S, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: ông **Võ Ngọc K**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số E - N, phường B, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2024) - (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà **Đỗ Hồng N**, sinh năm: 1960;

2. Ông **Lê Hồng S**, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Số C đường C, phường B, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Hồng N và ông Lê Hồng S: bà **Võ Thanh T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, đường H, khu dân cư H, phường H, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/8/2026) – (có mặt).*

3. Ông **Lê Hồng T1**, sinh năm 1992 - (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường C, phường B, thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Phạm Minh N1**, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông **Phạm Nhựt M**, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

6. Bà **Đào Thiên K1**, sinh năm 1989; địa chỉ: A M, phường N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Minh N1, ông Phạm Nhựt M và bà Đào Thiên K1: ông **Huỳnh N2**, sinh năm 1997 và bà **Võ Thị Bích T2**, sinh năm 1997. Địa chỉ: A T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2026) – (ông Huỳnh N2 có mặt, bà Bích T2 vắng mặt).*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ - (đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông **Phạm Văn N3**, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn N3: ông **Huỳnh N2**, sinh năm 1997 và bà **Võ Thị Bích T2**, sinh năm 1997. Địa chỉ: A T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2026) - (ông Huỳnh N2 có mặt, bà Bích T2 vắng mặt).*

3. Bà **Huỳnh Thị Thu L**, sinh năm 1967; địa chỉ: Số I khu V, phường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên lạc: Số H T, phường N, thành phố Cần Thơ – (vắng mặt).

4. Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1968 (đã chết ngày 23/02/2026); Có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà **Mai Thị Hồng T3**, sinh năm 1968; ông **Nguyễn Minh T4**, sinh năm 1988; ông **Nguyễn Minh H1**, sinh năm 1991; Cùng địa chỉ: Số D ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ - (vắng mặt).

5. **Văn Phòng C3**; địa chỉ: Số G đường C, phường B, thành phố Cần Thơ - (vắng mặt).

6. **Văn phòng C4**; địa chỉ: Số C N, phường C, thành phố Cần Thơ – (đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

7. Bà **Huỳnh Kim T5**, sinh năm 1958; địa chỉ: Số C ấp T, xã V, tỉnh An Giang.

8. Ông **Huỳnh Trường V2**, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh An Giang;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Kim T5 và ông Huỳnh Trường V2: ông **Võ Ngọc K**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E, đường N, phường B, thành phố Cần Thơ. (Theo các Giấy ủy quyền ngày 15/3/2024) – (có mặt).*

9. Ông **Huỳnh Minh C1**, sinh năm 1951 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1:

9.1. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1956 - (vắng mặt);

9.2 Bà **Huỳnh Thị Thu H2**, sinh năm 1979 - (vắng mặt);

9.3 Bà **Huỳnh Thị Bích N4**, sinh năm 1983 - (vắng mặt);

9.4 Ông **Huỳnh Trường N5**, sinh năm 1987 - (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ.

9.5 Bà **Huỳnh Thị Hồng T6**, sinh năm 1981; địa chỉ: Số C, Tổ B, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ - (vắng mặt);

10. Ông **Hồ Duy T7**, sinh năm 1990 - (vắng mặt); địa chỉ: 1- X, phường N, thành phố Cần Thơ.

11. Ông **Lê Hữu P**, sinh năm 1973 - (đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Địa chỉ: B, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

12. **Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 – Cần Thơ** – (đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Người kháng cáo:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu C, ông Huỳnh Trường V, bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị Thu V1; bị đơn bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng T1, ông Phạm Minh N1, ông Phạm Nhựt M và bà Đào Thiên K1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được xác định như sau:

Theo các đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Bà Huỳnh Thị Thu L là chị em của các nguyên đơn, năm 2007 bà L có vay của ông Phạm Văn N3 số tiền 200.000.000 đồng, ông N3 có yêu cầu bà L thế chấp tài sản. Theo đó bà L đã giao cho ông N3 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04127 do mẹ ruột là bà Sử Thị T8 đứng tên. Khi nhận tiền hai bên có đến Phòng công chứng lập hợp đồng, nhưng hợp đồng ký kết lại là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, ghi giá gốc chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T8 không có đến Phòng công chứng ký tên và cũng không biết ai đã ký tên thay bà. Sau khi xem lại hợp đồng thấy rằng người đứng tên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Minh N1 (con của ông N3). Ông N3 có nói với bà L, khi nào bà L trả tiền vốn vay và tiền lãi thì ông sẽ trả lại giấy đỏ của bà T8. Tuy nhiên, ông N3 lại tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà Sử Thị T8 sang tên Phạm Minh N1.

Đến năm 2012 ông N3 thông báo khoản nợ của bà L đã lên đến 700.000.000 đồng nếu không trả tiền thì mất đất. Do đó, bà L tìm người có nhu cầu mua đất để bán. Do có người giới thiệu bà L gặp ông Nguyễn Văn M1 (đại diện cho bà Đỗ Hồng N thương lượng mua đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.500m² đất là 1.370.000.000 đồng. Ngày 16/4/2012 đưa trước 750.000.000 đồng, ngày 29/4/2012 đưa phần còn lại. Vào ngày 16/4/2012 tại quán cà phê ông M1 đưa cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, còn 700.000.000 đồng giao cho ông N3. Đến ngày 29/4/2012 ông M1 giao hết số tiền còn lại cho bà L. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sử Thị T8 và ông Phạm Minh N1 ngày 22/06/2009 đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.939m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 2.907m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04127 do UBND quận B cấp ngày 23/08/2007.

2. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh N1 và ông Phạm Nhựt M ngày 20/08/2011 đối với một phần thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.765,1m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 1.733,1m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 077001, sổ vào sổ cấp GCN CH 000173 được UBND quận B cấp ngày 14/01/2010.

3. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 và bà Đỗ Hồng N ngày 16/04/2012 đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.105,2m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 254552 được UBND quận B cấp ngày 03/10/2011, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 04619.

4. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Nhựt M và bà Đỗ Hồng N ngày 16/04/2012 đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.764,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 1.732,9m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 254551, được UBND quận B cấp ngày 03/10/2011, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 04618.

5. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S và ông Lê Hồng T1 ngày 09/05/2017 đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.764,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 1.732,9m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), 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 BD432518 (số vào sổ CH05446), do UBND quận B cấp ngày 10/05/2012 và thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.105,2m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), 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 BD432517 (số vào sổ CH05445), do UBND quận B cấp ngày 10/05/2012.

6. Yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S, ông Lê Hồng T1 giao trả toàn bộ phần đất có diện tích 2.870,1m², bao gồm: thửa đất số 399, diện tích: 1.105,2m², loại đất: CLN, thửa đất số 2076, diện tích: 1.764,9m², loại đất: ODT + CLN (có 32,0m² đất ODT), tờ bản đồ số 15, địa chỉ: khu V, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT do Trung tâm K4 – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 09/03/2018, căn nhà diện tích 5,5m x 12,35m = 67,93m², 03 ngôi mộ và toàn bộ cây trồng trên đất cho những người thừa kế của ông Huỳnh Trường C2 và bà Sử Thị T8.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 967999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 04127/LH do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/08/2007, đứng tên Sử Thị T8, đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.939m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 2.907m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 077001, số vào sổ cấp GCN CH 000173 được UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 14/01/2010, đứng tên Phạm Minh N1, đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.870,1m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 2.838,1m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 254552 số vào sổ cấp GCN CH 04619 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/10/2011, đứng tên Phạm Minh N1, đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.105,2m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

10. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 254551, số vào sổ cấp GCN CH 04618 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/10/2011, đứng tên Phạm Nhựt M, đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.764,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 1.732,9m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

11. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 432518, sổ vào sổ cấp GCN CH 05446, do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/05/2012, đứng tên Đỗ Hồng N, chỉnh lý sang tên cho Lê Hồng T1 ngày 26/05/2017, đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.764,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị: 32m², đất trồng cây lâu năm: 1.732,9 m², địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 432517 sổ vào sổ cấp GCN CH 05445, do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/05/2012 đứng tên Đỗ Hồng N, chỉnh lý sang tên cho Lê Hồng T1 ngày 26/05/2017, thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.105,2m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: khu vực B, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

12. Những người thừa kế của ông Huỳnh Trường C2 và bà Sử Thị T8 được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.870,1m², bao gồm: thửa đất số 399, diện tích: 1.105,2m², loại đất: CLN, thửa đất số 2076, diện tích: 1.764,9m², loại đất: ODT + CLN (có 32,0m² đất ODT), tờ bản đồ số 15, địa chỉ: khu V, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT do Trung tâm K4 – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 09/03/2018.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, bị hủy: bà N, ông S, ông T1, bà L, ông N3, ông N1, bà K1, ông M tự giải quyết với nhau, trường hợp không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này thì đề nghị Tòa án tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

- Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng T1 và ông Hồ Duy T7 ngày 09/3/2025 đối với thửa 2076, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.764,9m²; thửa 399, diện tích 1.105,2m² địa chỉ khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu ông Hồ Duy T7 phải di dời máy móc, thiết bị, vật liệu tài sản khác của ông T7 ra khỏi thửa đất số 2076, 399; tờ bản đồ số 15, địa chỉ khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S trình bày yêu cầu phản tố:

Ngày 16/4/2012 bà N có nhận chuyển nhượng một mảnh đất thứ nhất của ông Phạm Nhựt M, diện tích 1.764,9m² thuộc thửa số 2076, tờ bản đồ số 15; Cùng ngày bà nhận chuyển nhượng thửa đất thứ hai của ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 diện tích 1.105,2m², thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 15. Đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Trước thời gian bà nhận chuyển nhượng đất thì bà không biết mà chỉ dựa vào giấy đất có Phòng Tài nguyên Môi trường quận và Văn phòng Công chứng quận B đầy đủ thủ tục nên bà mới mua.

Nay ông bà phản tố yêu cầu:

- Yêu cầu tòa án xác định bà Đỗ Hồng N là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ khi nhận chuyển nhượng 02 (hai) thửa đất số 399, 2076 của ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 và ông Phạm Nhựt M; công nhận 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 99, 100 cùng ngày 16/04/2012 ký giữa vợ chồng ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1; ông Phạm Nhựt M với bà Đỗ Hồng N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 2076 và thửa 399 là hợp pháp; công nhận các Giấy chứng nhận QSDĐ số BD432518 (số vào sổ CH05446) và số BD432517 (số vào sổ CH05445) mà UBND quận B cấp cho bị đơn là hợp pháp.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S cho ông Lê Hồng T1 lập ngày 09/05/2017 là hợp pháp và công nhận 02 Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND quận B cấp cho Đỗ Hồng N và chỉnh lý sang tên cho Lê Hồng T1 vào cùng ngày 26/05/2017 là hợp pháp.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch chuyển nhượng QSD 02 thửa đất nêu trên giữa ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 và ông Phạm Nhựt M với bà Đỗ Hồng N là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự: Buộc các bên giao dịch nhận tiền của ông bà trả lại tiền đã nhận, bồi thường thiệt hại cho ông bà bằng với giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ kiện và bồi thường thiệt hại cho ông bà về công sức đầu tư, tôn tạo và nâng giá trị phần đất đó trong quá trình ông bà và ông Lê Hồng T1 quản lý, khai thác, sử dụng vì bị đơn không có lỗi trong các giao dịch này.

- Bị đơn ông Lê Hồng T1 trình bày:

Ngày 09/05/2017, ông được cha mẹ là bà Đỗ Hồng N và ông Lê Hồng S tặng cho hợp pháp 02 thửa đất số 399 (diện tích 1105,2m², giấy chứng nhận QSD đất số BD432517, số vào sổ CH05445) và thửa đất số 2076 (diện tích 1764,9m², giấy chứng nhận QSD đất số BD432518, số vào sổ CH05446), cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng C3 (số C, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 09/05/2017, đã hoàn thành thủ tục chỉnh lý sang tên cho Lê Hồng T1 ngày 26/05/2017; ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận và sử dụng khai thác (cho thuê) từ đó cho đến nay.

Hai thửa đất này mẹ ông (Đỗ Hồng N) cũng nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 (thửa đất số 399) và ông Phạm Nhựt M (thửa 2076) từ ngày 16/04/2012. Giao dịch tặng cho ông 02 thửa đất 399 và 2076 của cha mẹ ông (bà N và ông S) ngày 09/05/2017 cũng như giao dịch nhận chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên của cha mẹ của ông từ ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 và ông Phạm Nhựt M2 đều diễn ra đúng bản chất của giao dịch, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, đã hoàn tất đăng ký quyền sở hữu. Tại thời điểm được tặng cho, ông không biết và không bắt buộc phải biết giao dịch

chuyển nhượng 2 thửa đất này trước đây giữa bà Sử Thị T8 và ông N1 là hợp pháp hay là giả mạo. Trường hợp này, ông cũng như cha mẹ ông (bà N, ông S) là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Do đó, giao dịch tặng cho và giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên không bị vô hiệu dù giao dịch giữa ông Phạm Minh N1 và bà Sử Thị T9 (có thể) bị xác định vô hiệu.

Vì vậy, ông T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho số 1081 ngày 09/05/2017 giữa bà N, ông S và Lê Hồng T1, cũng như yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy 2 hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/04/2012 giữa bà Đỗ Hồng N với ông N1, bà K1 và ông M2 và yêu cầu tuyên hủy các Giấy chứng nhận QSD đất số BD432518 (số vào sổ CH05446) và số BD432517 (số vào sổ CH05445) chính lý sang tên cho ông cùng ngày 26/05/2017.

- Ông Nguyễn Văn M1 vắng mặt nhưng trong bản tự khai ngày 26/9/2017 ông M1 có lời trình bày: Ông là người đại diện cho bà N mua đất của bà L và hai anh em Phạm Minh N1, Phạm Nhật M ký chuyển nhượng cho bà Đỗ Hồng N. Bà L bán cho bà N 2.500m² đất chừa lại 370m² làm phần mộ, khi nào bà L di dời phần mộ thì bà N trả tiền diện tích 220m² theo giá bán năm 2012.

- Bà Huỳnh Thị Thu L vắng mặt, trong bản tự khai bà L trình bày: Do làm ăn thua lỗ nên bà có mượn bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ của mẹ là bà Sử Thị T8 đứng tên để thế chấp vay tiền của ông Phạm Văn N3. Được sự đồng ý của bà T8 nên bà chở bà T8 đến Phòng công chứng 24 giờ làm thủ tục thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng của ông N3. Tại phòng công chứng 24h bà đã giao bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N3. Những tháng đầu bà có đóng lãi cho ông N3, sau đó, do không có khả năng đóng lãi nữa, vốn vay cộng lãi tăng dần lên và ông N3 có báo cho bà biết số tiền nợ là 700.000.000 đồng. Ông N3 cho rằng, nếu bà tìm được người mua đất thì ông sẽ cho mượn lại giấy đỏ. Năm 2012 ông Hai M3, ông Nguyễn Văn M1, ông Sử Văn Đ có tìm bà để thỏa thuận mua đất. Bà có cho bà T8 biết. Bà và ông M3, ông M1, ông Đ gặp nhau thỏa thuận giá cả. Ông M1 đại diện cho bà Đỗ Hồng N thống nhất giá chuyển nhượng diện tích 2.500m² với giá 580.000.000 đồng/1.000m². Sau khi trừ tiền cho ông M3, ông M1 thì số tiền ông M1 phải trả là 1.370.000.000 đồng. Ngày 16/4/2012 bà nhận của ông M1 50.000.000 đồng tiền cọc. Ông M1 cho biết bà N sẽ giao cho ông M1 số tiền 700.000.000 đồng tại phòng công chứng để cân trừ nợ gốc và tiền lãi bà đã vay của ông N3. Trong biên nhận ngày 16/4/2012 ông M1 có ghi nhận sẽ chừa lại cho bà T8 370m² đất làm nền mộ cho gia tộc (cùng thỏa thuận đường đi vào phần đất mộ có chiều ngang 01 mét giáp ranh với đất của bà Phạm Thị K2). Ngày 21/5/2012 ông M1 tìm bà cho rằng đất có mồ mả nên yêu cầu bà dời mộ đi nơi khác nếu

không thì phải trả tiền lại cho bà N. Do rơi vào thế kẹt nên bà mới đồng ý ký vào giấy bán đất ngày 21/5/2012 nhưng không có nhận tiền. Đến ngày 22/5/2012 ông M1 hẹn bà đến nhà ông Sử Văn Đ để nhận số tiền còn lại 620.000.000 đồng của diện tích 2.500m². Tổng cộng bà nhận 670.000.000 đồng. Ông N3 nhận 700.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi của bà. Theo đó, mẹ của bà vẫn còn lại diện tích 370m² đất mồ mả và đường đi vào khu mộ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy T7 trình bày:* Ngày 09/3/2025 ông có ký hợp đồng thuê đất với ông Lê Hồng T1 thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, đất tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm, ông đã đặt cọc cho ông T1 5.000.000 đồng, ông thuê để chứa vật liệu và máy móc để thi công. Các tài sản này có thể di dời được nếu Tòa án quyết định buộc ông di dời thì ông sẽ di dời không yêu cầu gì khác. Đồng thời yêu cầu ông T1 trả lại cho ông số tiền cọc 5.000.000 đồng.

- *Ông Sử Văn Đ có đơn xin vắng mặt trong bản tự khai ông Đ trình bày:* Bà Sử Thị T8 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2009. Ông có biết việc bà Huỳnh Thị Thu L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T8 để vay thế chấp của ông Phạm Văn N3 với số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng C4. Sau đó bà L đến gặp ông N3 muốn trả nợ vay đồng thời lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số nợ gốc và lãi đã lên đến 700.000.000 đồng.

Người liên quan ông Lê Hữu P có đơn xin vắng mặt trong bản tự khai ông P trình bày: ông là người có đơn yêu cầu ông Lê Hồng T1 thực hiện nghĩa vụ thi hành án trong một bản án khác, trong vụ kiện này ông không liên quan gì và yêu cầu tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Văn N3, Phạm Minh N1, Phạm Nhựt M, Đào Thiên K1 vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2009 giữa Sử Thị T8 với Phạm Minh N1, đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận QSDĐ số H04127 do Ủy ban nhân dân quận B (cũ) cấp ngày 23/8/2007 đứng tên Sử Thị T8.

1.2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh N1 và ông Phạm Nhựt M ngày 20/8/2011 đối với một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận QSDĐ số BA 077001, sổ vào sổ CH 000173 cấp ngày 14/01/2010;

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/4/2012 giữa ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 với bà Đỗ Hồng N đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH 04619 cấp ngày 03/10/2011;

1.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/4/2012 giữa Phạm Nhật M với Đỗ Hồng N đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH 04618 cấp ngày 03/10/2011;

1.5. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa và Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S với ông Lê Hồng T1 đối với các thửa đất số 399 và thửa số 2076, tờ bản đồ số 15, hợp đồng được công chứng ngày 09/5/2017 tại Văn phòng C3.

1.6. Buộc ông Lê Hồng T1 giao trả toàn bộ diện tích 2.870,1m² đất theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT lập ngày 09/3/2018 cho những người thừa kế của bà Sử Thị T8, ông Huỳnh Trường C2.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông T1 số tiền 1.504.200.000 đồng; bà L có trách nhiệm bồi thường cho ông T1 số tiền 1.754.900.000 đồng; ông N3, ông N1 trách nhiệm bồi thường cho ông T1 1.754.900.000 đồng.

Tiền chuyển nhượng đất: bà L có trách nhiệm trả bà N số tiền nhận chuyển nhượng và lãi là 1.598.687.000 đồng; ông N3 có trách nhiệm trả bà N số tiền nhận chuyển nhượng và lãi là 1.670.270.000 đồng.

Ông N3, bà L có trách nhiệm tiếp tục trả lãi cho bà N trên số tiền nhận chuyển nhượng, thời gian tính từ tháng 4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền mà ông N3, bà L đã nhận chuyển nhượng từ bà N.

1.7. Ông Hồ Duy T7 có trách nhiệm di dời máy móc, thiết bị thi công công trình khỏi các thửa đất số 399 và thửa số 2076, tờ bản đồ số 15.

Ông Lê Hồng T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Thông số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

1.8. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ cho đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có đơn kháng cáo.

Các nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Thu C, ông Huỳnh Trường V, bà Huỳnh Thị Thu H, bà Huỳnh Thị Thu V1 kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 20/8/2011; tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2012; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 09/5/2017; buộc ông T1 giao toàn bộ diện tích 2.870,1m² đất cho người thừa kế của ông Huỳnh Trường C2 và bà Sử Thị T8 bao gồm Huỳnh Thị Thu C, Huỳnh Trường V, Huỳnh Thị Thu H, Huỳnh Thị Thu L, Huỳnh Thị Thu V1, Huỳnh Trường V2, Huỳnh Kim T5, Huỳnh Minh C1 (chết, người thừa kế gồm: Nguyễn Thị L1, Huỳnh Trường N5, Huỳnh Thị Thu H2, Huỳnh Thị Bích N4, Huỳnh Thị Hồng T6); hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, giám định.

Bị đơn bà Đỗ Hồng N kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Hồng T1 số tiền 1.500.000.000 đồng tương ứng mức lỗi 30%, vì bà cho rằng mình không có lỗi.

Bị đơn ông Lê Hồng T1 kháng cáo, yêu cầu không buộc bà N chịu trách nhiệm bồi thường cho ông; đề nghị những người thừa kế của bà Sữ Thị T8, ông Huỳnh Trường C2 và ông Phạm Văn N3, ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1, ông Phạm Nhựt M liên đới chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường cho ông.

Bị đơn ông Phạm Minh N1 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không buộc ông liên đới bồi thường cho ông T1.

Bị đơn bà Đào Thiên K1 và ông Phạm Nhựt M kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N3 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không buộc ông liên đới bồi thường cho ông T1 số tiền 1.754.900.000 đồng; không buộc ông trả bà N số tiền 1.670.270.000 đồng và tiền lãi; không buộc ông chịu án phí sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ về hình thức.

+ Về nội dung: Do xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2009 vô hiệu là có căn cứ, nên cần xem xét, đánh giá toàn diện về lỗi phát sinh do hợp đồng vô hiệu và xác định đúng bản chất giao dịch của từng người. Người trực tiếp vay của ông N3 và thỏa thuận, giao dịch tiền chuyển nhượng trực tiếp với ông M1 là bà Huỳnh Thị Thu L. Cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi và trách nhiệm bồi thường là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) là phù hợp.

[2] Về tố tụng: Các đương sự có kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí kháng cáo là đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ về mặt hình thức. Việc vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 (đã chết ngày 23/02/2026), do ông M1 đã có lời khai và trình bày nên xét thấy không cần thiết phải triệu tập

người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M1. Đối với Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh C1 gồm các ông bà: Nguyễn Thị L1, Huỳnh Thị Thu H2, Huỳnh Thị Bích N4, Huỳnh Thị Hồng T6 vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Huỳnh Thị Thu L vắng mặt; UBND phường L, Văn phòng C3, Văn phòng C4, ông Hồ Duy T7, ông Lê Hữu P, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự:

[3.1] Nguồn gốc đất: Theo lời trình bày của các đương sự thì phần đất trên là do ông Huỳnh Trường C2 và bà Sử Thị T8 tạo lập, sau đó bà Sử Thị T8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/1995 đối với Thửa đất 41, tờ bản đồ số 16, diện tích 2998m² (Loại Q+T có 32 m² đất thổ cư), đất tọa lạc tại ấp B, xã L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Đến năm 2007, bà Sử Thị T8 đã xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04127 ngày 23/8/2007 tại thửa 399, tờ bản đồ số 15 với diện tích 2939m² đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Ngày 22/6/2009, bà Sử Thị T8 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Minh N1.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không phản ánh giao dịch chuyển nhượng thực tế. Bà Huỳnh Thị Thu L là người sử dụng đất và có quan hệ vay tiền với ông Phạm Văn N3. Do không có khả năng thanh toán, các bên đã lập giao dịch chuyển nhượng để ông Phạm Minh N1 đứng tên giấy chứng nhận, trong khi thực tế không phát sinh việc chuyển giao quyền sử dụng đất như một giao dịch thông thường.

Hồ sơ thể hiện bà L vay ông N3 số tiền 200.000.000 đồng, sau đó khoản nợ cả gốc và lãi tăng lên khoảng 700.000.000 đồng. Việc ông N3 giữ giấy chứng nhận và sau đó các bên lập giao dịch chuyển nhượng cho ông Phạm Minh N1 nhằm bảo đảm việc thanh toán khoản nợ là cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng không phản ánh đúng bản chất quan hệ giữa các bên. Do vậy, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sử Thị T8 và ông Phạm Minh N1 ngày 22/6/2009, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch này không bảo đảm các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu là có căn cứ.

Do việc giao dịch gốc bị vô hiệu là căn cứ để xác định nghĩa vụ giữa các bên giao dịch, nhưng không đương nhiên dẫn đến việc tất cả các giao dịch chuyển tiếp liên quan đến tài sản đều bị vô hiệu, mà phải xem xét quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về bà Đỗ Hồng N có phải là người thứ ba ngay tình hay không:

Hồ sơ vụ án thể hiện bà Đỗ Hồng N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 399 và thửa đất số 2076 trên cơ sở các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên chuyển nhượng.

Cụ thể, đối với thửa đất số 399, diện tích 1.105,2m², bà Đỗ Hồng N nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh N1 và bà Đào Thiên K1 với bà Đỗ Hồng N được công chứng ngày 16/4/2012; đối với thửa đất số 2076, diện tích 1.764,9m², bà Đỗ Hồng N cũng nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Nhựt M với bà Đỗ Hồng N được công chứng ngày 16/4/2012. Hồ sơ thể hiện các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 254552 cấp ngày 03/10/2011 và BD 254551 cấp ngày 03/10/2011 đã được cấp trước thời điểm bà N nhận chuyển nhượng.

Tại thời điểm xác lập giao dịch, bà N căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp, giao dịch được lập thành văn bản và được công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đã được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N. Sau đó bà N cùng ông Lê Hồng S lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng T1 ngày 09/5/2017; ông T1 đã được chỉnh lý sang tên đối với hai thửa đất này. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của những người hiểu biết sự việc, chưa đủ cơ sở để xác định bà N biết rõ về diễn biến cũng như bản chất của các giao dịch trước đó.

Thứ nhất, việc ông Nguyễn Văn M1 là người môi giới đại diện cho bà N trực tiếp gặp bà Huỳnh Thị Thu L để thương lượng việc mua đất, thống nhất giá chuyển nhượng và giao tiền. Ông M1 xác nhận bà L bán cho bà N diện tích đất khoảng 2.500m², chưa lại diện tích làm phần mộ và có thỏa thuận tiếp tục thanh toán khi di dời phần mộ. Có văn bản thỏa thuận thể hiện bà Sử Thị T8 và bà Huỳnh Thị Thu L bán cho bà Đỗ Hồng N diện tích đất 2.870m², trong đó có phần đất dành cho đường đi và nền mộ theo tờ tự khai của ông M1 (bút lục 204) đây là những thỏa thuận bình thường trên thực tế nhằm mục đích đạt được việc chuyển nhượng theo yêu cầu của các bên. Điều này không có nghĩa là mọi thỏa thuận từ ông M1 với bà L đều thực hiện theo ý chí của bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà N khẳng định mọi thỏa thuận là do ông M1 thực hiện và không báo lại cụ thể cho bà N, hiện tại ông M1 đã chết, không thể đối chất nên chỉ căn cứ vào lời khai của ông M1 trong hồ sơ làm căn cứ đánh giá sự việc. Qua đó, chưa đủ căn cứ để chứng minh bà N biết rõ nguồn gốc, diễn biến phần đất nhận chuyển nhượng. Thứ hai, căn cứ Bản tự khai của bà N ngày 07/9/2017 (bút lục số 205) và Bản tự khai của bà Huỳnh Thị Thu L (bút lục 202-203), cũng như bản tự khai của ông M1 (bút lục 204) đều khẳng định việc thỏa thuận là do ông M1 tự thỏa thuận với bà L. Như vậy, không có căn cứ xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà N biết hoặc buộc phải

biết quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng có nguồn gốc từ giao dịch có tranh chấp hoặc có khiếm khuyết về mặt pháp lý.

Hội đồng xét xử xét thấy cần phân biệt rõ hiệu lực của giao dịch gốc với hiệu lực của giao dịch với người thứ ba ngay tình. Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba không bị vô hiệu. Quy định này nhằm bảo vệ sự ổn định của giao lưu dân sự và sự tin cậy hợp pháp của người giao dịch căn cứ vào tình trạng pháp lý của tài sản đã được Nhà nước đăng ký.

Trong trường hợp này, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận, giao dịch được công chứng và sau đó được cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất. Những tình tiết này là căn cứ quan trọng để xác định bà N là người thứ ba ngay tình. Mặt khác, người khởi kiện không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà N biết rõ nguồn gốc tranh chấp của quyền sử dụng đất hoặc biết các giao dịch trước đó có vi phạm pháp luật nhưng vẫn cố ý nhận chuyển nhượng. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà Đỗ Hồng N là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2012 đối với thửa đất số 399 và thửa đất số 2076.

Từ đó, mặc dù giao dịch trước đó bị tuyên vô hiệu, nhưng theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thu hồi hai thửa đất từ bà N hoặc người nhận chuyển quyền tiếp theo từ bà N.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng S với ông Lê Hồng T1 ngày 09/5/2017 được xác lập sau khi bà N đã được xác lập quyền đối với tài sản và không có căn cứ chứng minh giao dịch này giả tạo hoặc nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Hồ sơ thể hiện ông Lê Hồng T1 đã được chỉnh lý sang tên đối với thửa đất số 399 và thửa đất số 2076 vào ngày 26/5/2017. Vì vậy, có căn cứ công nhận Hợp đồng tặng cho ngày 09/5/2017 và quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng T1 đối với phần đất nêu trên.

Do quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình và người nhận chuyển giao tiếp theo đã được đăng ký quyền sử dụng đất, nên yêu cầu của những người kế thừa bà Sử Thị T8, ông Huỳnh Trường C2 về việc giao trả diện tích 2.870,1m² là không có căn cứ chấp nhận và không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD432517, sổ vào sổ CH05445 và số BD432518, sổ vào sổ CH05446 đã cấp cho bà Đỗ Hồng N và chỉnh lý sang tên ông Lê Hồng T1 đối với thửa đất số 399 và thửa đất số 2076.

Xét yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sử Thị T8, ông Huỳnh Trường C2 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và giao lại quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2 đã chết. Những người tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông, bà tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng của người đã chết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, những người kế thừa không có yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế mà chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét quyền yêu cầu hoàn trả tài sản phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu; không xem xét việc xác định phần di sản, tỷ lệ hưởng di sản hoặc chia di sản giữa những người kế thừa của bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nên hậu quả pháp lý của giao dịch được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong vụ án này, do phần đất được công nhận cho người thứ ba ngay tình nên không thể hoàn trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn nên cần xác định số tiền 5.014.000.000 đồng (giá trị đất hiện tại) là khoản tiền phải hoàn trả do hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Bà L là một trong những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2, đồng thời là người trực tiếp sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T8 để thực hiện giao dịch và nhận tiền để đáp ứng các nhu cầu cá nhân, là nguyên nhân chính làm phát sinh các giao dịch tiếp theo dẫn đến quyền sử dụng đất không còn thuộc quyền của bà T8, do đó bà L là người có nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền 5.014.000.000 đồng cho các đồng thừa kế của bà T8 và ông C2. Do trong vụ án không có yêu cầu chia di sản nên Hội đồng xét xử không xác định phần của bà L và phần của những người kế thừa khác trong số tiền này mà chỉ xác định bà L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.014.000.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2; không xác định tỷ lệ hoặc số tiền cụ thể mỗi người được hưởng. Nếu sau khi bản án có hiệu lực phát sinh tranh chấp về phần quyền của từng người đối với khoản tiền này thì đó là quan hệ thừa kế độc lập, được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng T1; chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn N3, ông Phạm Minh N1, ông Phạm Nhựt M và bà Đỗ Thiên K3, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu C, ông Huỳnh Trường V, bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị Thu V1;

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng T1, ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 và ông Phạm Nhựt M;

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N3.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

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

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2009 giữa bà Sử Thị T8 với ông Phạm Minh N1 đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04127 cấp ngày 23/8/2007 đứng tên Sử Thị T8 là vô hiệu.

2. Xác định bà Đỗ Hồng N là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2012 giữa ông Phạm Minh N1, bà Đào Thiên K1 với bà Đỗ Hồng N đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04619 cấp ngày 03/10/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2012 giữa Phạm Nhựt M với Đỗ Hồng N đối với thửa đất 2076, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04618 cấp ngày 03/10/2011. Các giao dịch chuyển nhượng nêu trên không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Hồng N và ông Lê Hồng S với ông Lê Hồng T1 đối với các thửa đất số 399 và thửa số 2076, tờ bản đồ số 15, hợp đồng được công chứng ngày 09/5/2017 tại Văn phòng công chứng Trần Văn T10 là hợp pháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD432517, sổ vào sổ CH05445 do Ủy ban nhân dân quận B(cũ) cấp ngày 10/5/2012 đối với thửa đất số 399 và số BD432518, sổ vào sổ CH05446 do Ủy ban nhân dân quận B (cũ) cấp

ngày 10/5/2012 đối với thửa đất số 2076 đã cấp cho bà Đỗ Hồng N và chỉnh lý sang tên ông Lê Hồng T1. Các Giấy chứng nhận nêu trên tiếp tục có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2 về việc buộc bà Đỗ Hồng N, ông Lê Hồng T1 giao trả lại diện tích đất 2.870,1m² theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT lập ngày 09/3/2018 do Trung tâm K4 – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc bà Huỳnh Thị Thu L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.014.000.000 đồng (năm tỷ không trăm mười bốn triệu đồng) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Sử Thị T8 và ông Huỳnh Trường C2.

Quyền của bà Huỳnh Thị Thu L và những người kế thừa khác đối với khoản tiền nêu trên được thực hiện theo quy định của pháp luật về thừa kế; nếu có tranh chấp về phần quyền của từng người thì được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên, nếu bà Huỳnh Thị Thu L chưa thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu C, ông Huỳnh Trường V, bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị Thu V1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 007407 ngày 14/6/2017 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị Thu L phải chịu số tiền án phí sơ thẩm phải nộp là 113.014.000 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm mười bốn triệu đồng) và nộp tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Minh N1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008177 ngày 28/4/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Ông Phạm Nhựt M được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008178 ngày 28/4/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bà Đào Thiên K1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008179 ngày 28/4/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Hồng T1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004976 ngày 17/3/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị Thu V1 phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005137 ngày 19/3/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị Thu C, ông Huỳnh Trường V và bà Huỳnh Thị Thu H được miễn án phí phúc thẩm.

8. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, chi phí giám định: số tiền 41.568.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý chịu 11.568.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và chi xong. Số tiền còn lại do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu 30.000.000 đồng, bị đơn đã nộp và chi xong.

9. Những phần của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 09 tháng 9 năm 2026).

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Hoàng Lâm