

Bản án số: 1227/2026/DS-PT

Ngày: 04 - 9 - 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải.

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang – 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:
Ông Bùi Trung Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 04 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 892/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 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 938/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Tấn N, sinh năm 1980 (có mặt); bà Phùng Thị V, sinh năm 1988 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số 2/5/13, Bùi Thị Xuân, phường Ninh K, thành phố Cần Thơ và bà Lâm Nguyễn Mỹ H, sinh năm 2006 (vắng mặt); địa chỉ: Số 120C/3, Khu vực 4, phường Thới A, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2026).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 557/24 đường Trần Quang Diệu, phường An T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số 557/24 đường Trần Quang Diệu, phường Bình T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Thanh P, sinh năm 1979 (có mặt); bà Phùng Thị V, sinh năm 1988 (vắng mặt); cùng địa chỉ: F2-34, đường

số 05, KDC 586, phường Hưng P, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2026).

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

1. Bà Dương Thị Ánh Ê, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 150/4, Khu vực 3, phường An B, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là Số 150/4, Khu vực 3, phường An B, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, địa chỉ: Số 65AA, khu dân cư Hồng P, đường Nguyễn Văn C, phường An B, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là Số 65AA, khu dân cư Hồng Ph, đường Nguyễn Văn C, phường An B, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Đỗ Thị H, địa chỉ: Số 29 đường Nguyễn Tri P, phường An K, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là 29 đường Nguyễn Tri P, phường Tân A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1990; địa chỉ: Sao vàng, xã Kim Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An (nay là Sao Vàng, xã Quang Đồng, tỉnh Nghệ An), (vắng mặt).

5. Bà Đỗ Thị Bích I, sinh năm 1989 (có mặt).

6. Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1985 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Bích I: Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số 44, đường Nguyễn Đ, phường Bình T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2026), (có mặt).

7. Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Số 383B đường Nguyễn Văn C, phường An H, thành phố Cần Thơ (nay là Số 383B đường Nguyễn Văn C, phường Cái K, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Phòng Thi hành án dân sự khu vực C – Cần Thơ, địa chỉ: Đường Phan Văn T, ấp N, xã Phong Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Bích I, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- ***Theo Đơn khởi kiện ngày 10/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Do quen biết với bà Dương Thị Ánh Ê nên khi cần vốn làm ăn, ông có mượn của bà Ê số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời gian mượn 06 tháng. Để đảm bảo cho việc mượn tiền, bà Ê yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSD đất) tại thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.125m², tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ); theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05784 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp ngày 21/4/2020. Hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, số công chứng 1683, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022.

Ngày 06/6/2022, bà Ê có lập văn bản thỏa thuận với nội dung là đưa tài sản thế chấp của ông qua cho bà Nguyễn Thị Thanh Y. Do đó, ngày 20/4/2023, ông và bà Y có lập hợp đồng thế chấp tài sản số tiền vay 100.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Tuy nhiên, khi ông liên hệ bà Y để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh lý hợp đồng thì bà Y nhiều lần hứa hẹn với lý do là giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp Ngân hàng. Đến ngày 24/6/2024 bà Y có làm tờ cam kết lần cuối là sẽ ký chuyển nhượng để giao trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Từ những lý do đã trình bày, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Dương Thị Ánh Ê đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, số công chứng 1683, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022;

2. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/4/2023 giữa ông và bà Nguyễn Thị Thanh Y;

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Y phải chuyển trả lại cho ông quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1579; tờ bản đồ số 02, diện tích 2.215m², đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ); Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 518395, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH05784 do UBND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/4/2020.

4. Ông sẽ thanh toán đủ số tiền gốc 100.000.000 đồng theo hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh Y để nhận lại giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 09/4/2025, ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 6389, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2022.

Ngày 21/11/2025, ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh Y với bà Đỗ Thị Bích I được công chứng tại Văn phòng Công chứng H, số công chứng 3098, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2023.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Y trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Thống nhất hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/4/2023 giữa Ông T và bà. Ông T có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng.

Bà thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y đã được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H chứng nhận số 6389 ngày 06/12/2022. Bà không yêu cầu bà Ê phải có trách nhiệm trả lại tiền cho bà vì thực chất giữa bà với bà Ê không có giao dịch chuyển nhượng

QSD đất mà chỉ là giao dịch vay mượn tiền và giao dịch vay mượn tiền giữa bà và bà Ê đã thực hiện xong.

Bà thống nhất Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm 1991 và ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1990 với bà Đỗ Thị Bích I, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khu vực 5, Phường VII, thành phố Vĩnh Thanh, tỉnh Hậu Giang (Hợp đồng được công chứng ngày 20/4/2023 tại Văn phòng Công chứng H, số công chứng 3098, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD). Bà đồng ý trả lại cho bà Đỗ Thị Bích I số tiền 400.000.000 đồng.

Bà đồng ý chuyển trả lại cho Ông T Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 518395, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH05784 do UBND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/4/2020, thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.215m², đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ nhưng hiện tại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất do bà Đỗ Thị Bích I đang giữ nên bà không thể thực hiện thủ tục sang tên lại cho Ông T.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ánh Ê trình bày:

Bà thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể: Thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Ánh Ê đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, địa chỉ số 65AA, khu dân cư Hồng P, đường Nguyễn Văn C, phường An B, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 1683 ngày 06/6/2022. Bà không yêu cầu Ông T trả lại tiền chuyển nhượng QSD đất cho bà vì thực chất giữa bà và Ông T không có giao dịch chuyển nhượng QSD đất mà chỉ là giao dịch vay mượn tiền và giao dịch vay mượn tiền giữa bà và Ông T đã giải quyết xong.

Bà thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y đã được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H chứng nhận số 6389 ngày 06/12/2022 vì thực chất giữa bà với bà Y không có giao dịch chuyển nhượng QSD đất mà chỉ là giao dịch vay mượn tiền và giao dịch vay mượn tiền giữa bà và bà Y đã giải quyết xong.

Tất cả giao dịch giữa các bên liên quan đến thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.215m², đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ đều là giao dịch giả cách để che giấu cho giao dịch vay mượn tiền giữa các bên nên bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định, sang tên lại cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất nêu trên.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L có văn bản trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Ánh Ê đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L công chứng, số công chứng 1683, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải

quyết vụ án theo quy định pháp luật và cho Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Thị H có văn bản trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 6389, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2022 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và cho Văn phòng công chứng Đỗ Thị H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H có văn bản trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và cho Văn phòng Công chứng H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 10/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bích I trình bày:

Ngày 20/4/2023, bà và bà Nguyễn Thị Thanh Y có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với QSD đất tại thửa đất số 1579; tờ bản đồ số 02, diện tích 2.125m². Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng H đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Hợp đồng được các bên tự nguyện giao kết, không bị ai ép buộc, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền 993.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh Y là người đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất và trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng.

bà Y và ông Lê Quốc K (ông K là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng QSD đất do bà Y chỉ định) cam kết với bà rằng thửa đất thuộc QSD hợp pháp, không tranh chấp, không bị ràng buộc nghĩa vụ với bên thứ ba. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 02 tháng, khi bà thực hiện thủ tục đăng ký sang tên thì mới được cơ quan có thẩm quyền thông báo thửa đất đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án.

Sau đó, bà được biết thửa đất là tài sản đang được cầm cố của ông Nguyễn Văn T, việc này không được bà Y và ông K thông báo cho bà trước khi ký hợp đồng. Bà không biết và không thể biết thửa đất đang bị cầm cố. Do đó, xác định bà là người thứ 3 ngay tình, mọi hậu quả pháp lý phát sinh xuất phát từ lỗi của bên chuyển nhượng. Vì những lý do trên, đề nghị Tòa án xem xét, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký ngày 20/4/2023 là hợp pháp, không bị hủy bỏ.

- Tại công văn số 530/THADS.KV3-NV ngày 03/3/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực C – Cần Thơ trình bày:

Quyết định số 07/2022/QĐCNHGT-DS ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) có nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê

Nguyễn Hồng C số tiền góp vốn và lợi nhuận tổng cộng còn lại là 502.500.000 đồng (Năm trăm lẻ hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Hợp đồng góp vốn ngày 19/6/2021 là dứt nợ.

Để đảm bảo việc thi hành Quyết định số 07/2022/QĐCNHGT-DS ngày 08/7/2022 đúng quy định pháp luật. Ngày 05/6/2023, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực H – Cần Thơ) ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 21/QĐ-CCTHADS đối với “*quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH05784 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 21/4/2020 đứng tên Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho Dương Thị Ánh Ê ngày 24/11/2022. Đất tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ. Ngày 13/12/2022 bà Dương Thị Ánh Ê chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Y*”.

Đối với việc ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y đã được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H chứng nhận số 6389 ngày 06/12/2022, Phòng Thi hành án dân sự khu vực C – Cần Thơ đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Dương Thị Ánh Ê đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, số công chứng 1683, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022;

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/4/2023 giữa ông và bà Nguyễn Thị Thanh Y.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Y phải chuyển trả lại cho ông QSD tại thửa đất số 1579; tờ bản đồ số 02, diện tích 2.215m², đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ); Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU518395, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05784 do UBND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/4/2020.

Ông sẽ thanh toán đủ số tiền gốc 100.000.000 đồng theo hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh Y để nhận lại giấy chứng nhận QSD đất.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 6389, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2022.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh Y và ông Nguyễn Văn Ư với bà Đỗ Thị Bích I được công

chứng tại Văn phòng Công chứng H, số công chứng 3098, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2023.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh Y trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông T với bà Ê, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Ê với bà, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông U với bà I, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ông T và bà.

Khi bà ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà I thì bà không biết Ông T. Bà ký hợp đồng chuyển nhượng với bà I chỉ để che giấu cho giao dịch vay tiền với bà I chứ thực tế bà không có chuyển nhượng QSD đất cho bà I.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho bà I thì bà I chưa đưa cho bà bất kỳ khoản tiền nào. bà I và chồng là ông D trình bày là đã chuyển cho bà số tiền 993.000.000 đồng thông qua tài khoản của ông K, vấn đề này bà hoàn toàn không biết, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà không yêu cầu bà I thanh toán tiền qua tài khoản của ông K và sự thật ông K cũng không chuyển cho bà số tiền nào.

Vì vậy, bà không đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng (giá trị chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng) cho bà I.

+ Ông Huỳnh Quốc D và bà Đỗ Thị Bích I trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng QSD đất hoàn toàn hợp pháp và ngay tình, ông bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền 993.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh Y là người đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất và trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng. bà Y và ông Lê Quốc K (ông K là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng QSD đất do bà Y chỉ định) cam kết với bà rằng thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp, không tranh chấp, không bị ràng buộc nghĩa vụ với bên thứ ba.

Ông bà trình bày, từ lúc nhận chuyển nhượng ông bà không có quản lý sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng do phần đất bị ngăn chặn để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông bà có tìm đến đất thông qua định vị mà ông K gửi (vị trí đất do bà Y gửi cho ông K) để tìm hiểu, xác định đất nhận chuyển nhượng là đất trống, không người ở nên mới ký hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết là có thật, ông bà đã chuyển số tiền 993.000.000 đồng cho bà Y thông qua tài khoản ông K cũng là có thật. bà Y cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản là không có cơ sở bởi lẽ từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền thì bà Y không hề đóng cho ông bà bất kỳ khoản lãi nào .

Tại phiên tòa, bà Y trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà I thì bà Y không biết Ông T, điều này là vô lý vì bà Y cùng Ông T ký hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà I và trước đó vào tháng 6/2022 bà Y cũng có ký văn bản thỏa thuận với bà Ê và Ông T.

Ông bà yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết giữa bà I với bà Y và ông U có hiệu lực. Trường hợp

Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là vô hiệu thì đề nghị xem xét buộc bà Y trả cho bà I số tiền 993.000.000 đồng và lãi suất theo quy định kể từ ngày ký hợp đồng đến nay.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Ánh Ê, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L (số công chứng 1683, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2022 giữa bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H (số công chứng 6389, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thanh Y và ông Nguyễn Văn U với bà Đỗ Thị Bích I, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (số công chứng 3098, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD).

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp ngày 20/4/2023 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh Y.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Y số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn T có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.125m², tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ) theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T, được cập nhật chuyển nhượng cho bà Dương Thị Ánh Ê và bà Nguyễn Thị Thanh Y để ông Nguyễn Văn T được thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thu hồi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 21/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án quận Bình Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực H – Cần Thơ) để ông Nguyễn Văn T được thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thanh Y và ông Nguyễn Văn Ư với bà Đỗ Thị Bích I, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (số công chứng 3098, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) bị tuyên bố vô hiệu sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bích I có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ để điều tra, xác minh và giải quyết lại vụ án do còn nhiều tình tiết chưa được làm rõ. Trưng cầu giám định các tài liệu có dấu hiệu bất thường. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đề nghị buộc bà Nguyễn Thị Thanh Y và hoàn trả cho bà số tiền 993.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ thời điểm giao tiền đến khi thanh toán xong. Xem xét tạm đình chỉ vụ án trong trường hợp cần thiết để chờ kết quả xác minh theo kiến nghị của bản án sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngoan không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Tòa án sơ thẩm xét xử là đúng, ông đồng ý với bản án sơ thẩm không có kháng cáo. Việc chuyển nhượng giữa bà Y với bà I chưa thực hiện xong, vì chưa giao trả tiền chuyển nhượng, chưa nhận đất, chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà I.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phong cho rằng:* Ông Lê Quốc K nợ bà Y số tiền hơn 1.200.000.000 đồng, việc ông K chuyển cho bà Y số tiền 499.999.999 đồng là trả tiền vay của bà Y, không phải tiền chuyển nhượng đất. Bản chất giữa các bên là vay tiền, không có chuyển nhượng thật, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà I.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà I là ông D không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo cho rằng:* Khi chuyển nhượng thì đã thanh toán tiền chuyển nhượng là 993.000.000 đồng cho ông Lê Quốc K, ông K chuyển cho bà Y số tiền 499.999.999 đồng và ông K có ký giấy xác nhận đã nhận tiền trước đó (lúc chuyển nhượng), khi chuyển nhượng có xuống xem đất, chưa nhận đất và có đăng ký cấp giấy nhưng chưa được cấp giấy, nội dung vụ án có nhiều tình tiết chưa được làm rõ, chưa triệu tập ông K tham gia phiên tòa, nay đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà I.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà I và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bích I có mặt, nhưng người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Y vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ánh Ê, Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn U, Phòng Thi hành án dân sự khu vực C – Cần Thơ vắng mặt không rõ lý do; Văn phòng công chứng Đỗ Thị H, Văn phòng Công chứng H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bà I là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà I về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ để điều tra, xác minh và giải quyết lại vụ án do còn nhiều tình tiết chưa được làm rõ. Xét thấy:

[3.1] Khi kháng cáo bà I cho rằng bà nhận chuyển nhượng từ bà Y thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.125m², tọa lạc tại Ấp Trường K, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường L, thành phố Cần Thơ) đúng theo quy định của pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp, giá chuyển nhượng số tiền 993.000.000 đồng và bà đã thanh toán tổng cộng số tiền trên theo hướng dẫn của bà Y. Trong đó, số tiền 493.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của ông Lê Quốc K và số tiền 499.999.999 đồng chuyển vào tài khoản Ngân hàng đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh Y thông qua ông Lê Quốc K. Đồng thời, bà I có cung cấp Biên nhận nhận

tiền ngày 11/02/2026 thể hiện ông Lê Quốc K thừa nhận có nhận tổng cộng số tiền 993.000.000 đồng do vợ chồng bà I chuyển khoản theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh Y vào tài khoản Ngân hàng của ông Lê Quốc K và chuyển cho bà Y theo yêu cầu của bà Y số tiền 499.999.999 đồng, chuyển cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/4/2023. Ngoài ra, bà I có cung cấp giấy nhận tiền thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh Y có nhận số tiền 400.000.000 đồng về việc chuyển nhượng tài sản thừa đất số 1579, tờ bản đồ số 02. Như vậy, trong tổng số tiền chuyển nhượng 993.000.000 đồng, đã chuyển khoản cho bà Y số tiền 499.999.999 đồng hay số tiền 400.000.000 đồng theo biên nhận và số tiền còn lại đã được chuyển giao cho ai chưa hay xử lý số tiền còn lại như thế nào vẫn chưa được làm rõ. Mặt khác, số tiền chuyển nhượng đất nêu trên có liên quan đến ông K, nhưng chưa đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[3.2] Mặt khác, Ông T chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ê và được công chứng ngày 06/6/2022, giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng (BL số 12-15), không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nhằm che dấu hợp đồng vay. Sau đó, bà Ê chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Y và được công chứng ngày 06/12/2022, giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng (BL số 07-09). Đồng thời, bà Y chuyển nhượng thửa đất trên cho bà I và được công chứng ngày 20/4/2023, giá chuyển nhượng là 993.000.000 đồng (BL số 122-124). Cũng trong ngày 20/4/2023, Ông T với bà Y lập hợp đồng thế chấp thửa đất trên để vay số tiền 100.000.000 đồng, có bà Ê ký tên làm chứng (BL số 03-04). Đến ngày 24/6/2024, bà Y làm Tờ cam kết lần cuối vào ngày 20/7/2024 có trách nhiệm lấy giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng ra để ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho Ông T thì Ông T sẽ trả cho bà Y số tiền 100.000.000 đồng (BL số 02). Trong khi đó, thửa đất số 1579, tờ bản đồ số 02 đã được bà Y chuyển nhượng cho bà I nhưng lại cam kết lấy giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này từ Ngân hàng ra để chuyển nhượng lại cho Ông T là có sự mâu thuẫn. Ngoài ra, bà Ê có lập Văn bản thỏa thuận không có ngày và có sửa chữa năm, ghi tháng 06/2002 hoặc tháng 6/2022 (BL số 01) thể hiện: Tôi (bà Ê) có nhận cầm thửa đất của Ông T với số tiền 100.000.000 đồng, đến tháng 4/2023 tôi (bà Ê) có nhận đủ tiền thuê đất là 1.500.000 đồng/tháng. Đến ngày 20/4/2023, chú Tập có làm hợp đồng thế chấp tài sản với chị Thúy, chị Thúy nhận đủ số tiền lãi 1.000.000 đồng. Kể từ ngày 20/10/2023 đến nay thì miễn lãi, có bà Ê và bà Y ký tên xác nhận. Việc này là chưa phù hợp về mặt thời gian, không thể có việc cam kết nợ phát sinh trong tương lai chưa xảy ra, nhưng cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đối chất làm rõ.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được tại phiên tòa, nên kháng cáo của bà I về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và trả hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Còn đối với các yêu cầu kháng cáo khác của bà I Hội đồng xét xử chưa đặt ra xem xét. Việc hủy bản án sơ thẩm là khách quan, vì các đương sự trong vụ án nhất là người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan không tích cực hợp tác theo trình tự tố tụng sơ thẩm, không cung cấp thông tin có liên quan đến vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể thực hiện đầy đủ, dẫn đến có thiếu sót.

[5] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên bà I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà I số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà I và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là chưa có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bích I về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Bích I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Bích I số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0007571 ngày 20/4/2026 của Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thì những 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 4, 6, 7 và 8 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn