

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 442/2026/DS-ST
Ngày 22 – 6 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Hoàng Long
2. Ông Lý Văn Tìl

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tạ Bá Nhịn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 868/2025/TLST-DS ngày 4 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 738/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 556/2026/QĐST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1971

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1966. Có mặt

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

Theo giấy ủy quyền ngày 14 tháng 8 năm 2025

Bị đơn: 1. Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1982. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1987. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ

3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1992. Vắng mặt

Địa chỉ: 1, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: E N, phường N, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Cao Ngọc S, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số A, khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Châu Chí C2, sinh năm 1982. Có mặt

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ

Theo giấy ủy quyền ngày 20/12/2025

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C3. Vắng mặt

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

2. Văn phòng C3. Vắng mặt

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

3. Bà Đoàn Thị Tuyết T1, sinh năm 1989. Vắng mặt

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 19/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Văn C1 trình bày:*

Được sự giới thiệu của bà Đoàn Thị Tuyết T1, nói có quen biết với nhân viên Ngân hàng M cho vay ngoài Ngân hàng, lãi suất 1.5%/tháng, nhưng phải thế chấp giấy đất và làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bên B giao tiền nhưng giữ giấy đất, không sang bán hoặc cầm cố cho người thứ 3, do cần tiền làm ăn, tin vào lời giới thiệu của bà T1, hai bên đồng ý cho bà Trần Thị C vay 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Đến ngày 25/07/2023, bà T1 cùng đi với bà C đến Văn công chứng Chủ Duy T2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng, lúc này người đứng tên trong hợp đồng là ông Phạm Ngọc A nhưng không có mặt, nên bà T1 yêu cầu làm hợp đồng treo. Chiều cùng ngày 25/07/2023 bà T1 và ông Lê Văn N đến nhà bà C mượn giấy đất, đồng thời ông N làm thỏa thuận không sang bán hoặc cầm cố cho người thứ 3 và đặt cọc 70.0000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), còn lại 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), ông N và bà T1 hứa 07 ngày sau sẽ trả đủ, bà T1 làm chứng, ký tên cùng với ông Lê Văn N trong thỏa thuận. Đến ngày 28/07/2023, ông Phạm Ngọc A chuyển tên trong giấy đất của bà C từ: Trần Thị C sang tên Phạm Ngọc A mà không được sự đồng ý của bà C. Sau đó bà C được biết ông Phạm Ngọc A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc D, ông D chuyển nhượng cho ông Cao Ngọc S.

Nay yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Trần Thị C và Phạm Ngọc A ký vào ngày 25/07/2023.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/08/2023.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2023 giữa ông Nguyễn Quốc D và ông Cao Ngọc S.

Quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản hòa giải ngày 07/5/2026 đại diện theo ủy quyền của ông Cao Ngọc S – ông Nguyễn Châu Chí C2 trình bày:

Khoản cuối năm 2023, ông S được người quen giới thiệu là có người cần tiền làm ăn, có tài sản cần bán là 01 thửa đất ở ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Trần Thị C đứng tên chủ sử dụng, đã được chỉnh lý trang 3 tên Phạm Ngọc A ngày 28/7/2023. Trước khi chuyển nhượng, ông S có được ông D dẫn đi xem tài sản là một thửa đất trống không có ai, tìm hiểu xung quanh thì ko có tranh chấp nên đồng ý mua với giá 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) nhưng ghi trên Hợp đồng chỉ 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Ông D đại diện bên bán ký hợp đồng chuyển nhượng và có làm biên nhận giao nhận đủ số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) kể từ ngày 03/11/2023, người nhận tiền là ông Nguyễn Quốc D và ông S được nhận bản chính giấy CNQSDĐ thửa 1558 như giao kết. Sau đó ông S đi làm thủ tục đăng ký sang tên thì bất ngờ được thông báo đất này đang bị tranh chấp nên ông S không đăng ký sang tên theo qui định được. Tuy nhiên, trong năm 2025 ông S nhận được thư mời của TAND huyện Thới Lai (cũ) thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 180/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 liên quan tranh chấp của thửa đất số 1558 như trên. Nếu như thể hiện thông tin từ Tòa án là chính xác thì xác định ông S đã bị các ông bà Nguyễn Quốc D, Phạm Ngọc A và Phạm Thị Thu T lừa dối khi tìm cách chuyển nhượng cho ông S thửa đất, tài sản, đang bị vướng tranh chấp với tài sản bị lừa lên đến 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau đó ông S nhiều lần tìm cách liên hệ ông D để yêu cầu trả lại tiền, bên ông D hứa hẹn nhiều lần để giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa trả tiền lại. Nay yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C và yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Quốc D phải có trách nhiệm bàn giao lại cho ông S phần tài sản là thửa đất có diện tích 946,5m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 0018/CNKV VII, ngày 02/4/2026, loại đất LNK tại thửa 1558 tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Nếu không bàn giao tài sản theo đúng cam kết thì phải có trách nhiệm trả lại cho ông Cao Ngọc S số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 25/12/2025 ông Cao Ngọc S có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C và yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Quốc D phải có trách nhiệm bàn giao lại cho ông Cao Ngọc S phần tài sản là thửa đất có diện tích khoảng 964,1m², loại đất LNK; thửa 1558; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Nếu không bàn giao tài sản theo đúng cam kết thì phải có trách nhiệm trả lại cho ông Cao Ngọc S số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng).

Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 38/2025/TB-A ngày 30/12/2025 và tổng đạt hợp lệ thông báo cho đại diện theo ủy quyền của ông Cao Ngọc S. Tuy nhiên, phía ông Cao Ngọc S đã không nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố của mình theo quy định.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2025, ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên vào khoảng ngày 15/7/2023, ông Lê Văn N hẹn gặp ông hỏi mượn số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) và dắt ông đi xem đất của bà Trần Thị C. Lúc này, ông N nói với ông là bà C đồng ý cho ông N dùng tài sản của bà là quyền sử dụng đất tại thửa 1558, tờ bản đồ số 08, diện tích 964,1m², loại đất: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cho ông N vay ngân hàng nhưng vì ông N đang bị nợ xấu nên không vay tiền được nên để cho ông Phạm Ngọc A đứng tên vay tiền.

Ông N còn nói với ông là Ngân hàng Q đã tiến hành thẩm định và sẽ duyệt cho vay khoảng 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng). Nếu vay được thì bà C chỉ nhận 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) nên N hỏi mượn ông 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) để đóng thuế và cho môi giới.

Ông đi kiểm tra tài sản và tin tưởng Ngân hàng sẽ duyệt cho vay nên ngày 25/7/2023, ông đã cho ông Lê Văn N mượn 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) có làm biên nhận mượn tiền do ông Lê Văn N ký tên xác nhận. Sau đó, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc A và chính ông Ngọc A cũng xác nhận với ông rằng ông chứng minh được thu nhập và Ngân hàng Q đã đồng ý cho vay tiền nên ông yêu cầu ông Phạm Ngọc A ký hợp đồng ủy quyền cho ông vào ngày 09/8/2023 tại Văn phòng C3. Tuy nhiên, sau đó một thời gian ông không thấy phía bà C cùng ông N và ông Ngọc A có động thái nào để làm hồ sơ vay ngân hàng như lời hứa ban đầu nên ông đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu những người này trả lại tiền cho ông nhưng không liên lạc được với ai.

Vì đây là khoản tiền ông cũng mượn của người khác nên ông đã nhờ một người quen tên S1 giúp ông xử lý hồ sơ để thu hồi vốn và đến ngày 03/11/2023 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Cao Văn S2 tại Văn phòng C3. Ông Cao Văn S2 và ông chưa từng quen

biết nhau mà chỉ thông qua sự giới thiệu của ông S1, ông cũng không chỉ đất và thỏa thuận giá cả với ông Cao Ngọc S, số tiền ông nhận về là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng), khi ông đến Văn phòng công chứng ký hồ sơ ông cũng không gặp ông S, ông chỉ làm việc với ông S1 và thêm một người môi giới không nhớ tên và ông nhận tiền từ người môi giới đó là kết thúc sự việc.

Do đó, nay giữa các bên nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp phát sinh và khởi kiện ra Tòa án để giải quyết thì ý kiến của ông là ông không còn liên quan gì đến tài sản của bà Trần Thị C, ông đã thu hồi được vốn nên cũng không có yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/12/2025 bà Đoàn Thị Tuyết T1 trình bày:

Bà có quen biết với ông Trần Văn C1 là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà C đồng thời ông C1 cũng là anh ruột của bà C. Do bà C cần vốn làm ăn nên ông C1 có nhờ bà giới thiệu người cho bà C để cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất thửa 1558; tờ bản đồ số 8; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ để vay vốn. Sau đó, bà có giới thiệu ông Lê Văn N cho bà C và ông C1 có hứa cho bà 3.000.000 đồng tiền cà phê. Ông N và bà C tự mình thực hiện các giao dịch, bà không chứng kiến việc các bên giao nhận tiền. Theo bà biết, ngay từ đầu đây chỉ là giao dịch vay vốn, thời hạn là 02 năm các bên sẽ chấm dứt giao dịch và bà C sẽ nhận lại tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T, ông Lê Văn N, Văn phòng C3, Văn phòng C3 vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C – ông Trần Văn C1 trình bày:

Do không am hiểu pháp luật nên khi làm đơn khởi kiện phía nguyên đơn đã chưa thể hiện đầy đủ và chính xác yêu cầu của mình. Nay phía nguyên đơn xin điều chỉnh và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp

đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD).

Đại diện theo ủy quyền của ông Cao Ngọc S – ông Nguyễn Châu Chí C2 trình bày:

Trước đó ông Cao Ngọc S có cho ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T vay số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo khoản vay trên, ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T đã ký chuyển nhượng cho ông Cao Ngọc S quyền sử dụng đất tại thửa 1558; tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Cao Ngọc S đã giao số tiền 300.000.000đồng cho ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc D. Thực tế, giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T và ông Cao Ngọc S không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa các bên.

Nay phía ông Cao Ngọc S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD). Về hậu quả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu, ông Cao Ngọc S sẽ củng cố chứng cứ và khởi kiện ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Quốc D thành vụ kiện khác, không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án, Điều 68 về tư cách tham gia tố tụng, Điều 195, 196 về trình tự thụ lý và giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định, vụ án đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự thì nguyên

đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD).

Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu: không ai yêu cầu nên không xem xét; riêng ông S có đơn yêu cầu phản tố nhưng không đóng tạm ứng án phí nên không xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử tách yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bị tuyên vô hiệu thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ nhận định.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án: Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2025 nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định đây là quan hệ: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án tọa lạc tại xã T, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

[2.1] Ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T, ông Lê Văn N, Văn phòng C3 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; ông Nguyễn Quốc D, bà Đoàn Thị Tuyết T1, Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án áp dụng

Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2025, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C và ông Phạm Ngọc A ngày 25/7/2023; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Quốc D với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD); yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD); yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyển số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD). Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] *Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD):*

Căn cứ hợp đồng thỏa thuận giữa bà Trần Thị C với ông Lê Văn N ngày 25/7/2023 và lời khai của bà Đoàn Thị Tuyết T1 xác định bà Trần Thị C có vay của ông Lê Văn N số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng), để đảm bảo khoản vay bà Trần Thị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba là ông Phạm Ngọc A.

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A đã được công chứng và ông Phạm Ngọc A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng sau khi nhận chuyển nhượng ông Phạm Ngọc A không quản lý, sử dụng phần đất này. Theo Biên bản thẩm định ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thể hiện trên phần đất đang tranh chấp có căn chòi tạm và cây trồng (09 cây sầu riêng, 60 cây hạnh, 01 cây dừa) do bà Trần Thị C quản lý

sử dụng. Như vậy, giữa bà Trần Thị C và ông Phạm Ngọc A không có việc bàn giao đất trên thực tế.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C và ông Phạm Ngọc A là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền nên xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD) là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD):

Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Quốc D xác định việc ký hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Quốc D với ông Lê Văn N nên xác định hợp đồng ủy quyền giữa các bên là vô hiệu.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD) là có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD):

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S đã được công chứng theo quy định nhưng ông S không được xác định là người thứ ba ngay tình. Bởi lẽ, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ thể hiện trên phần đất đang tranh chấp có căn chòi tạm và cây trồng (09 cây sầu riêng, 60 cây hạnh, 01 cây dừa) do bà Trần Thị C là chủ đất gốc đang quản lý sử dụng nhưng ông S đã không tìm hiểu cụ thể, đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng ông S cũng không quản lý, sử dụng phần đất này. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông S thừa nhận việc ông Cao Ngọc S với ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thông qua đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T3 là ông Nguyễn Quốc D) là giả tạo nhằm

che giấu cho giao dịch vay tiền nên xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu. Mặt khác, như đã nhận định ở mục [3.2], do hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D là vô hiệu dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Quốc D đại diện ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T ký kết với ông Cao Ngọc S cũng vô hiệu.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyển số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD) là có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Giải quyết hậu quả pháp lý của các Hợp đồng vô hiệu:

Quá trình tố tụng, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Riêng phía ông Cao Ngọc S có yêu cầu phản tố nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định nên xem như từ bỏ yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Cao Ngọc S cũng trình bày sẽ khởi yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu thành vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần tách yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu thành vụ án khác (nếu đương sự có yêu cầu).

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Là 5.000.000đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

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 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- 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 bà Trần Thị C.

1.1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền sau:

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Ngọc A (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 25/7/2023; Số công chứng 1861, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Nguyễn Quốc D ngày 09/8/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 09/8/2023; Số công chứng 2032, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD);

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T với ông Cao Ngọc S ngày 03/11/2023 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/11/2023; Số công chứng 4285; quyền số 02/2023/TP-CC-SCC/HĐGD).

1.2. Hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

1.3. Bà Trần Thị C 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 quyền sử dụng đất tại thửa 1558; tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 0018/CNKV VII do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII, thành phố Cần Thơ lập ngày 02/4/2026.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 517254; số vào sổ cấp GCN: CS02341 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho bà Trần Thị C ngày 25/3/2019, cấp nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc A ngày 28/7/2023 để bà Trần Thị C được thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc A và bà Phạm Thị Thu T phải chịu 900.000 đồng. Bà Trần Thị C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010763 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đính kèm Bản án là Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 0018/CNKV VII do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII, thành phố Cần Thơ lập ngày 02/4/2026).

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thái Minh N1