

**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: 50/2026/KDTM-PT

Ngày: 11.8.2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ,
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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Mạc Thị Chiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thuý – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 34/2026/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1216/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Công ty CP T5. Địa chỉ: số F - F đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền đối với tranh chấp hợp đồng dịch vụ:

Ông Lê Văn D (có mặt)

Bà Đào Thị Thu T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số E Â, Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Lê Nhật A, sinh năm: 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Bùi Thị L, sinh năm: 1982

Địa chỉ: số A đường C, phường T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Huỳnh Chí T1 –

Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Công ty TNHH Một thành viên D1: số C đường M, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mộng X – *Chức vụ:* Giám đốc

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K1 - Bộ C - Địa chỉ: xã H, thành phố Cần Thơ (xin giải quyết vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Mộng X, sinh năm: 1984 (xin giải quyết vắng mặt)

ĐKTT: ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: số G, đường B, Khu dân cư I, phường T, thành phố Cần Thơ.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K1 - Bộ C - Địa chỉ: xã H, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Hồ Thị H, sinh năm: 1982 (xin giải quyết vắng mặt)

ĐKTT: số G, đường B, Khu dân cư I, phường T, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: số A, đường N, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Lâm Thị Tuyết N, sinh năm 1982. Địa chỉ: số B, đường M, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho bà N: Ông Lê Tuấn K, ông Trần Vũ Thanh T2 và ông Trần Văn Á. Cùng địa chỉ: số A T, phường T, thành phố Cần Thơ (chỉ ông Á có mặt)

2. Văn phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: số A H, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng C1 – (xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số C N, phường C, thành phố Cần Thơ.

4. Văn phòng C1 (vắng mặt)

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

5. Văn phòng T6 (xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ mới: số A, N, phường N, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Đỗ Thị H1 – Công chứng viên Văn phòng C1 (nay là Công chứng viên Văn phòng C1) (xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số B, N, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: số D, T, Tổ G, khu vực 3, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Bùi Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn Công ty cổ phần T5 (gọi tắt công ty T5) trình bày nội dung

và yêu cầu khởi kiện như sau: ngày 27/10/2017, Công ty T5 và Công ty TNHH Một thành viên D2 (gọi tắt là công ty D2) đã ký kết Hợp đồng dịch vụ xin hộ dự án, đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1. Theo Điều 1 của Hợp đồng, Công ty D2 thực hiện dịch vụ xin hộ dự án cho Công ty T5 với nội dung và kết quả như sau: “1. Nội dung chính của dự án: Số lượng: 01 trạm dừng nghỉ bờ Bắc. Thời gian là 50 năm. Vị trí 01 tại trạm dừng nghỉ bờ Bắc tại km 2066+300 bên phải tuyến, đường dẫn cầu C thuộc ấp M, TX. B, tỉnh Vĩnh Long. Kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển giao giấy phép: Tất cả các thủ tục về hồ sơ xin phép xây dựng, bao gồm: Giấy phép thi công đã được Bộ G và các Ban ngành liên quan chấp thuận cấp phép; Giấy phép chấp thuận hồ sơ thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức thi công của Cục Q; Bản vẽ thiết kế đã được thẩm tra; Thực hiện bàn giao mặt bằng và một số giấy tờ liên quan kèm theo để xin quy hoạch xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, trạm dừng nghỉ tại vị trí dự án trên”. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T5 đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tại Hợp đồng. Tại Điều III Hợp đồng, Công ty T5 có nghĩa vụ tạm ứng cho Công ty D2 50% giá trị hợp đồng là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ, hai trăm triệu đồng) ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng giữa Công ty T5 và Công ty D2 như sau:

- Ngày 27/10/2017, vào ngày ký kết Hợp đồng, đại diện của Công ty T5 là ông Trần Ngọc V theo Giấy ủy quyền số 41/UQ-DKCL ngày 26/10/2017 đã giao số tiền là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ, hai trăm triệu đồng) cho người đại diện theo pháp luật của Công ty D2 là ông Nguyễn Mộng X, theo Biên nhận tiền và Giấy tờ liên quan ngày 27/10/2017.

- Ngày 06/12/2017, đại diện của Công ty T5 là ông Trần Ngọc V đã giao tiền lần 2 cho người đại diện theo pháp luật của Công ty D2 là ông Nguyễn Mộng X, số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Biên nhận tiền và giấy tờ liên quan ngày 06/12/2017. Thời gian sau, theo văn bản Báo cáo quá trình thực hiện dự án do Công ty D2 gửi cho Công ty T5, Công ty D2 cam kết đến hết Quý II năm 2018 sẽ bàn giao mặt bằng, hoàn tất công việc tại Hợp đồng cho Công ty T5. Công ty D2 cũng đề nghị Công ty T5 ứng tiền lần 3 với số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Vào ngày 20/6/2018, đại diện của Công ty T5 là ông Trần Ngọc V đã giao tiền lần 3 cho người đại diện theo pháp luật của Công ty D2 là ông Nguyễn Mộng X, số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), theo Biên nhận tiền và Giấy tờ liên quan ngày 20/6/2018. Tại thời điểm này, mặc dù Công ty D2 vẫn chưa hoàn tất công việc tại Hợp đồng cho Công ty T5 nhưng Công ty T5 vẫn tin tưởng tiếp tục tạm ứng tiền lần 3 cho Công ty D2.

- Vào ngày 23/7/2019, đại diện Công ty T5 và đại diện Công ty D2 đã có buổi làm việc về việc thực hiện Hợp đồng. Công ty D2 vẫn chưa hoàn tất công việc trong Hợp đồng. Do đó, Công ty T5 yêu cầu Công ty D2 hoàn trả lại số tiền mà Công ty T5 đã tạm ứng là 9.200.000.000 đồng trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký Biên bản làm việc ngày 23/7/2019. Đại diện Công ty D2 là ông Nguyễn Mộng X

cam kết chậm nhất đến ngày 30/9/2019 sẽ giao mặt bằng và thanh lý Hợp đồng đã ký với Công ty T5 (Theo Biên bản làm việc ngày 23/7/2019).

Vào ngày 31/10/2019, đại diện Công ty T5 và đại diện Công ty D2 đã tiếp tục có buổi làm việc về việc thực hiện hợp đồng. Công ty D2 vẫn chưa hoàn tất công việc trong Hợp đồng như cam kết và cũng chưa hoàn trả lại tiền đã nhận là 9.200.000.000 đồng cho Công ty T5. Theo Biên bản làm việc ngày 31/10/2019, hai bên đã thống nhất những nội dung sau:

- + Gia hạn cho Công ty D2 thực hiện Hợp đồng đến hết ngày 30/6/2020 (hoàn tất các thủ tục để bàn giao mặt bằng và toàn bộ hồ sơ của trạm dừng nghỉ thuộc đường dẫn cầu C); và bàn giao Giấy phép đấu nối các cửa hàng xăng dầu cho Công ty T5 đến ngày 31/12/2019;

- + Công ty D2 chuyển trả lại cho Công ty T5 số tiền đã ứng trước là 3.680.000.000 đồng cùng với số tiền lãi do chậm thực hiện Hợp đồng là 1.403.189.041 đồng. Thời hạn chuyển trả chậm nhất đến hết ngày 31/12/2019.

- + Quá thời hạn 30/6/2020 mà Công ty D2 không hoàn tất công việc tại Hợp đồng thì trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày 30/6/2020, Công ty D2 phải hoàn trả cho Công ty T5 toàn bộ số tiền đã nhận để thực hiện Hợp đồng và bồi thường cho Công ty T5 khoản tiền tương đương với tiền lãi của số tiền mà Công ty T5 đã chuyển cho Công ty D2 tính từ ngày Công ty T5 chuyển tiền.

Theo khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015, Công ty D2 đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng, khiến cho Công ty T5 không đạt được mục đích của việc giao kết tại Điều 1 Hợp đồng. Do đó, theo điểm b, khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015, Công ty T5 yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng, buộc Công ty D2 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Công ty T5 đã tạm ứng là 9.200.000.000 đồng, buộc Công ty D2 bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 là khoản tiền lãi đã thỏa thuận trong Biên bản làm việc ngày 31/10/2019, tính từ ngày Công ty T5 chuyển tiền cho Công ty D2 đến ngày Công ty D2 hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng đã nhận là 9.200.000.000 đồng.

Tại Biên bản làm việc ngày 31/10/2019, Công ty D2 đã đồng ý về việc bồi thường cho Công ty T5 khoản tiền lãi trên số tiền 9.200.000.000 đồng mà Công ty T5 đã chuyển cho Công ty D2 tính từ ngày 24/3/2018 đến ngày 31/10/2019 là 1.403.189.041. Do đó, Công ty T5 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng dịch vụ xin hộ dự án ký kết giữa Công ty T5 và Công ty D2 được công chứng, chứng thực vào ngày 27/10/2017 tại Văn phòng C1.

- Buộc Công ty D2 hoàn trả cho Công ty T5 số tiền đã tạm ứng tại Hợp đồng dịch vụ xin hộ dự án ngày 27/10/2017 là 9.200.000.000 đồng.

- Buộc Công ty D2 bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 số tiền lãi từ ngày 24/3/2018 tạm tính đến ngày lập đơn khởi kiện này (ngày 08/4/2025) với số tiền là 6.156.312.329 đồng. (mức lãi suất là 9,5%/năm trên số tiền 9.200.000.000 đồng). Tổng số tiền gốc và lãi là 15.356.312.329 đồng và lãi phát sinh.

Đồng thời, ngày 27/10/2017 Công ty T5 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Mộng X cùng vợ là bà Hồ Thị H đối với diện tích đất: 72m² thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, đường B, khu dân cư I, phường A, quận N, 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 CC 946121, số vào sổ cấp GCN: CS15986 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/7/2016 với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng trên thì Công ty T5 đã thanh toán đủ cho ông X và bà H số tiền: 500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, ông X và bà H đã không bàn giao tài sản nêu trên cho phía Công ty chúng tôi như trong nội dung hợp đồng. Mặc dù đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông X và bà H vẫn tỏ thái độ không hợp tác. Nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề gồm:

- + Buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, diện tích 72m² (đất ở đô thị); tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 946121, số vào sổ cấp GCN: CS15986 do Sở T cấp ngày 26/7/2016.

- + Buộc ông X và bà H bàn giao tài sản nêu trên cho Công ty T5.

- + Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H với bà Bùi Thị L ngày 27/6/2018 tại Văn phòng công chứng 24h.

- + Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 257910, số vào sổ cấp GCN: CS19617 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/6/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 090812, số vào sổ cấp GCN: CS20690 do Sở T cấp ngày 28/12/2018.

* Nguyên đơn bà Bùi Thị L trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên trước đây, bà có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H phải thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h ngày 27/6/2018, số công chứng: 4646, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, yêu cầu bà H và ông X giao cho bà L toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất diện tích 72m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, cấp 3, diện tích sàn 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, phường A, quận N, TP ..

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, phía ông X và H đã giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CN 257910, số vào sổ cấp GCN: CS19617 do Sở T cấp ngày 26/6/2018. Tuy nhiên, sau đó ông X và bà

H lại âm thầm thực hiện thủ tục yêu cầu Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CP 090812, sổ vào sổ cấp GCN: CS20690 cấp ngày 28/12/2018 trái pháp luật, trong khi giấy chứng nhận bản chính (CS19617) bà L đã quản lý.

Nhận thấy, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS20690 cấp ngày 28/12/2018 của Sở T không xác minh, điều tra làm rõ căn cứ, cơ sở để cấp lại có đúng quy định pháp luật hay không. Đồng thời, nếu trường hợp cấp lại thì tại mục thứ 6 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất buộc phải “Ghi chú” là cấp lại lần thứ mấy. Trong trường hợp này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS20690 cấp ngày 28/12/2018 hoàn toàn không thể hiện. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của Sở T là không có căn cứ, trái quy định pháp luật.

Ngoài ra, việc ký kết và công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của Văn phòng C1 ngày 28/10/2019, số công chứng: 1749 cũng trái quy định pháp luật. Bởi lẽ, trước đó tài sản đã được chuyển nhượng cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h ngày 27/6/2018, trong khi hợp đồng giữa bà với vợ chồng ông X và bà H hoàn toàn chưa kết thúc hoặc các bên không ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với vợ chồng ông X và bà H vẫn còn giá trị pháp lý. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề gồm:

- + Buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018.

- + Và yêu cầu ông X, bà H bàn giao toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất diện tích 72m² (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, cấp 3, diện tích sàn: 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 19617 do Sở T cấp ngày 26/6/2018, Giấy đất mới mang số CS20690 cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H đứng tên sử dụng và sở hữu.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 090812, sổ vào sổ cấp GCN: CS20690 do Sở T cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H. Quyền sử dụng đất diện tích 72m² (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, cấp 3, diện tích sàn: 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa giữa ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H với bà Lâm Thị Tuyết N, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 28/10/2019, số công chứng 1749 đối với nhà và đất tại thửa đất số 333 theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nêu trên.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H với Công ty CP T5, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 27/10/2017, số công chứng: 303, quyền số 03/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản chuyển nhượng là đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, diện tích 72m² (đất ở đô thị); tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 946121, số vào sổ cấp GCN: CS15986 do Sở T cấp ngày 26/7/2016.

+ Tuyên hủy Vi bằng số: 194/2020/VB-TPL do thừa phát lại của Văn phòng T6 được lập vào lúc 15 giờ 22 phút ngày 28/05/2020.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và ký ngày 27/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị L, được công chứng viên Đỗ Thị H1 thuộc Văn phòng công chứng 24h chứng nhận, số công chứng 4646, quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 72m² (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, cấp 3, diện tích sàn: 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ.

+ Trong trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/6/2018 nêu trên, bà yêu cầu Toà án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Tuyên buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H, Văn phòng C1 và Công chứng viên Đỗ Thị H1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà L tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/11/2025: 6.311.747.867 đồng (Trong đó: Số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất: 3.640.000.000 đồng; số tiền lãi từ ngày 28/6/2018 đến ngày khởi kiện bổ sung 10/11/2025, lãi suất: 0.83%/tháng: 3.640.000.000 đồng x 88 tháng 13 ngày x 0.83%/tháng = 2.671.747.867 đồng).

+ Đồng thời, yêu cầu ông X, bà H, Văn phòng công chứng 24h và Công chứng viên Đỗ Thị H1 phải tiếp tục thanh toán lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả cho đến khi trả hết nợ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty T5, bị đơn công ty D2 có ý kiến như sau: công ty không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của Công ty T5, bà L và yêu cầu độc lập của bà N. Cụ thể:

Đối với hợp đồng xin hộ dự án giữa Công ty D2 và Công ty T5, ông Nguyễn Mộng X với tư cách là Giám đốc - đại diện theo pháp luật của Công ty D2 không đồng ý hủy bỏ, do Công ty D2 đã thực hiện được một phần. Nên không đồng ý hoàn lại số tiền tạm ứng 9.200.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường theo mức lãi suất 9,5%/năm như yêu cầu của Công ty T5 do hợp đồng chưa được thanh lý. Công ty C2 đối với hợp đồng xin hộ dự án ngày 27/10/2017 có sự chỉnh sửa lại số

trang và con dấu giáp lai và thay đổi nội dung thỏa thuận ban đầu ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Do đó, ông đề nghị thu thập bản sao Hợp đồng nêu trên từ bản chính được lưu trữ tại Văn phòng C1. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông Trần Ngọc V với tư cách đại diện theo ủy quyền của Công ty T5 trực tiếp ký kết thực hiện giao dịch với ông và hai bên có thỏa thuận một số vấn đề liên quan đến hợp đồng này. Vì vậy, để làm sáng tỏ bản chất vụ việc ông đề nghị Tòa án tổ chức đối chất giữa ông và ông Trần Ngọc V tại nơi ông đang chấp hành án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T5 về việc chuyển nhượng nhà, đất thì ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên đây là hợp đồng giả tạo để thay thế cho hợp đồng xin hộ dự án thể hiện trên hợp đồng số tiền trên hợp đồng là 9.500.000.000 đồng. Thực tế ông chỉ nhận 1.000.000.000 đồng tiền mặt do ông Trần Ngọc V là người đại diện của Công ty T5. Số tiền 8.500.000.000 đồng còn lại ông không nhận, ông có xin được 01 dự án là cây xăng T7 tại đường dẫn cầu C. Nay ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng với Công ty T5 để tiếp tục thực hiện hợp đồng dự án với Công ty T5. Ông trình bày thêm, số tiền 1.000.000.000 đồng ông nhận của Công ty T5 là số tiền tạm ứng để thực hiện hợp đồng xin hộ dự án, khi giao không làm biên nhận chứ không phải tiền chuyển nhượng. Đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà H và bà L, bà N. Giữ nguyên giá trị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 090812 cấp ngày 28/12/2018. Đồng ý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15986 và CN 257910.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N về việc công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 333 thì ông không đồng ý, ông yêu cầu hủy bỏ do phí bà N chưa thực hiện thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông, ông và vợ là bà H chưa bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bà N. Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà N là giả tạo để thế chấp vay tiền của bà N theo thỏa thuận miệng, do trước đó ông có cầm chiếc xe ô tô cho chị ruột bà N là bà T3 nên bà T3 giới thiệu ông ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N để vay số tiền 4.000.000.000 đồng. Trong đó, trừ 1.000.000.000 đồng cho bà T3 để chuộc xe ô tô, còn lại số tiền 3.000.000.000 đồng ông chưa nhận được từ bà N. Do đó, ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà H và bà N. Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông với bà N do bà N chưa giao tiền nên không có nghĩa vụ trả lại, việc này hai bên thỏa thuận miệng, không có làm văn bản, biên nhận gì. Nhà đất vẫn do gia đình ông quản lý sử dụng, vợ chồng ông đứng tên. Đề nghị giữ nguyên giá trị đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 28/12/2018.

Đối với yêu cầu của bà L ông không đồng ý: ông chỉ vay của bà L 300.000.000 đồng tiền mặt, có làm giấy tay vay tiền do bà L giữ, ông có đóng lãi, trả gốc bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt, không có làm biên nhận. Hiện nay ông còn nợ bà L khoảng 150.000.000 đồng, ông đồng ý trả cho bà L số tiền này

và lãi. Đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L. Ông không ký tên vào hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng. Nhà và đất hiện nay vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng, không bàn giao cho ai khác. Giấy đất cấp ngày 26/7/2016 là của vợ chồng ông nhưng ông đã báo mất và xin cấp lại Giấy đất mới nên đề nghị thu hồi 02 giấy đất cũ. Giấy đất mới hiện nay vẫn do vợ chồng ông đứng tên, chưa sang tên ai khác.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến và yêu cầu như sau:

- Bà Hồ Thị H (vợ Mộng X) trình bày: không có ý kiến và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Lâm Thị Tuyết N trình bày: Ông X, bà H là chủ sở hữu căn nhà cấp 3 diện tích sàn là 227,8m² và quyền sử dụng phần đất có diện tích 72m² thuộc thửa 333; tờ bản đồ số 47. Nhà đất tọa lạc tại đường B, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; Chiều theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 090812 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 28/12/2018. Bà có gặp vợ chồng ông X để thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất, sau khi xem tài sản, xem giấy tờ, đồng ý giá cả ngày 28/10/2019 ông X, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà với giá 4 tỷ (Giá thị trường tại thời điểm giao dịch), thuế phí bà là người đóng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/10/2019 tại Văn phòng C1. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, bà N đã giao đủ số tiền mua bán nhà trị giá 4.000.000.000 đồng bằng tiền mặt nói trên cho ông X. Sau đó, bà đã được vợ chồng ông X bàn giao nhà vào ở, sau đó mua ổ khoá khoá cửa nhà này. Do để mua được nhà đất nói trên, bà N phải vay mượn thêm người thân và bạn bè nên khi thanh toán xong thì không còn tiền để đóng thuế (gần 100 triệu đồng). Vì vậy nên mãi tới ngày 19/12/2019 khi bà chuẩn bị đủ tiền mới đến bộ phận một cửa của UBND quận N để nộp thủ tục sang tên thì mới bị ngăn chặn từ bà L. Nay bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận và cho tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/10/2019 tại VPCC Hoàng Văn T4, số công chứng: 1749, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà và ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H.

+ Dành quyền cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà cấp 3, diện tích sàn 227,8m² và quyền sử dụng phần đất có diện tích 72m², thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại đường B, KDC I, P. A, quận N, TP . theo đúng quy định pháp luật về đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

- Văn phòng công chứng 24h trình bày ý kiến: Ngày 27/6/2018, Văn phòng C1 (Công chứng viên Đỗ Thị H1) nhận được yêu cầu công chứng “Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa ông Nguyễn Mộng X, vợ là bà Hồ Thị H và bà Bùi Thị L. Sau khi đối chiếu với giấy tờ tùy thân, giấy tờ liên quan mà các bên cung cấp. Căn cứ theo quy định của pháp luật, Văn phòng C1 công chứng hợp đồng số 4646 quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD. Việc công chứng tuân thủ theo trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Công chứng 2014. Nay Văn phòng Công chứng 24h có ý kiến đối với từng yêu cầu như sau:

- Đối với nguyên đơn là Công ty CP T5, Văn phòng công chứng 24h không có bất kỳ liên quan đến Công ty, do đó, Văn phòng C1 xác định không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với yêu cầu này. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ xác định cụ thể ngay tại yêu cầu này để thụ lý vụ án đúng quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu của bà Bùi Thị L, hợp đồng số 4646 quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD được công chứng đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H và bà Bùi Thị L thực hiện hợp đồng đó như thế nào là do năng lực, quyền và nghĩa vụ của các bên. Văn phòng Công chứng không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ để bồi thường trong trường hợp “Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu”. Do đó, đề nghị Tòa xác định việc khởi kiện này có phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về việc yêu cầu Văn phòng C1 phải bồi thường. Việc Công ty T5 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là không có căn cứ.

- Bà Đỗ Thị H1 trình bày ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 4646, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Đỗ Thị H1 của Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 27/06/2018 được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng: Hồ Thị H, Nguyễn Mộng X, bên nhận chuyển nhượng: Bùi Thị L về trình tự thủ tục công chứng nêu trên đúng theo quy định pháp luật về công chứng; Pháp luật về dân sự.

Về yêu cầu liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Bùi Thị L: Công chứng viên đã thực hiện đúng trách nhiệm, quyền hạn của mình nên Hợp đồng có đầy đủ giá trị pháp lý, giá trị chứng cứ và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng nêu trên do các bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên cũng như không có trách nhiệm trong việc yêu cầu các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên bị Tòa án nhân dân có thẩm quyền tuyên vô hiệu thì không có yếu tố lỗi của Công chứng viên nên không có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại.

- Văn phòng T6 trình bày ý kiến: Vi bằng số 194/2020/VB-TPL ngày 28/5/2020 được lập theo yêu cầu của Công ty Cổ phần T5 và người tham gia lập vi bằng là bà Hồ Thị H. Vi bằng nêu trên đã được Thừa phát lại Văn phòng Thừa phát lại T6 lập theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa

án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 12/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T5 đối với các vấn đề gồm:

- Hủy bỏ Hợp đồng dịch vụ xin hộ dự án ký kết giữa Công ty T5 và Công ty D2 được công chứng vào ngày 27/10/2017 tại Văn phòng C1.

- Buộc Công ty D2 hoàn trả cho Công ty T5 số tiền đã tạm ứng tại Hợp đồng dịch vụ xin hộ dự án ngày 27/10/2017 là 9.200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 số tiền lãi từ ngày 24/3/2018 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/3/2026) là 3.006.368.123 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 16.206.367.123 đồng (*Mười sáu tỷ, hai trăm lẻ sáu triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi ba đồng*) và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc, mức lãi suất là 9,5%/năm từ ngày 31/3/2026 cho đến khi Công ty D2 thanh toán xong nợ cho Công ty T5.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty T5 về việc buộc Công ty D2 phải trả cho Công ty T5 số tiền trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H với bà Bùi Thị L ngày 27/6/2018 tại Văn phòng công chứng 24h.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 257910, sổ vào sổ cấp GCN: CS19617 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/6/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty T5 đối với các vấn đề khởi kiện liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L đối với các vấn đề gồm:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa giữa ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H với bà Lâm Thị Tuyết N

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Mộng X và bà Hồ Thị H với Công ty CP T5

- Hủy Vi bằng số: 194/2020/VB-TPL do thừa phát lại của Văn phòng T6 được lập vào lúc 15 giờ 22 phút ngày 28/05/2020.

- Buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Bùi Thị L tổng số tiền là 4.444.015.622 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm mười lăm nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị L đối với vấn đề gồm:

- Buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018 và yêu cầu ông X, bà H bàn

giao toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất diện tích 72m² (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích sàn: 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 090812, số vào sổ cấp GCN: CS20690 do Sở T cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H. Quyền sử dụng đất diện tích 72m² (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, cấp 3, diện tích sàn: 226,8m² tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: đường B, khu dân cư I, P. T, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và ký ngày 27/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị L.

- Buộc Văn phòng công chứng 24h và Công chứng viên Đỗ Thị H1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà L.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà N về việc: Buộc ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H trả số tiền đã nhận và bồi thường cho bà Lâm Thị Tuyết N tổng số tiền là 4.444.015.622 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Tuyết N đối với các yêu cầu gồm:

- Công nhận và cho tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/10/2019 tại VPCC Hoàng Văn T4 giữa bà Lâm Thị Tuyết N và ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H.

- Dành quyền cho bà N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà cấp 3, diện tích sàn 227,8m² và quyền sử dụng phần đất có diện tích 72m², thuộc thửa 333.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu buộc Văn phòng C1 và công chứng viên Nguyễn Trường Huy B có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà N.

7. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ- Văn phòng Đ1 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N cũ) trả cho ông X, bà H bản chính 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 090812, số vào sổ cấp GCN: CS20690 do Sở T cấp ngày 28/12/2018 đối với thửa đất 333 nêu trên để thực hiện thi hành án theo quy định.

8. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 257910, số vào sổ cấp GCN: CS19617 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/6/2018 và ngày 26/7/2016 đã cấp cho ông X, bà H.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

10. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 15 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn bà Bùi Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà.

* Ngày 09 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Tuyết N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng bà đã ký với vợ chồng ông X và cho bà đi đăng ký nhà đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty T5 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nếu trong trường hợp tuyên vô hiệu thì dành cho bà quyền ưu tiên thanh lý nhà đất nêu trên.

- Bà Lâm Thị Tuyết N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà L phát biểu quan điểm: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì bà L có ký giao tiền cọc, giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông X, bà H, hợp đồng có công chứng theo quy định, về giấy đất khi ký là thật, ông X đã bàn giao bản chính cho bà L giữ để làm thủ tục. Chính ông X là người khai mất giấy để được cấp giấy khác tiếp tục ký cho bà N là không đúng, có hành vi gian dối để chiếm đoạt tiền nên có ý kiến đề nghị chuyển cơ quan điều tra xử lý hành vi của ông X theo quy định.

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

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ các chứng cứ và phán quyết đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Việc Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà L đề nghị chuyển cơ quan điều tra xem xét hành vi của ông X, thấy rằng trước đây, bà L đã có đơn tố cáo ông X đến cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố C, nhưng quá trình điều tra thì đã đình chỉ điều tra nên yêu cầu này là không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Đối với yêu cầu của bà L phát sinh tại phiên tòa: đề nghị cho bà được ưu tiên thanh lý nhà đất trong trường hợp Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng, xét, yêu cầu này là vượt quá so với yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo nên không có căn cứ để xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà L:

[2.1] Về kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: ngày 27/6/2018 giữa ông Nguyễn Mộng X, bà Hồ Thị H với bà Bùi Thị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau tại Văn phòng công chứng 24h đối với thửa đất số 333 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 19617 do Sở T cấp ngày 26/6/2018, giá chuyển nhượng: 300.000.000 đồng. Và theo biên nhận ngày 27/6/2018 và giấy nhận cọc ngày 20/6/2018 thể hiện tổng số tiền bà L giao cho ông X là 3.640.000.000 đồng. Bà L cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất của ông X, bà H không có việc cho ông X vay như ông X, bà H trình bày nhưng ông X, bà H không thừa nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 333 cho bà L mà cho rằng để đảm bảo cho việc vay mượn tiền của bà L, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Nhưng khi vụ việc ông X được cơ quan điều tra mời làm việc thì phía bà L cho rằng có cho ông X mượn tiền nhiều lần (bút lục 196), bà L thừa nhận (bút lục 233) nhận nhiều khoản tiền của ông X chuyển khoản nhưng là tiền thuê nhà, xét tiền thuê nhà với giá 10.000.000đ/tháng thì không thể chuyển một lần nhiều tiền cụ thể như ngày 17/5/2019 chuyển 40.000.000đ, ngày 23/10/2019 chuyển 10.000.000đ, ngày 06/12/2019 chuyển 60.000.000đ, ngày 20/12/2019 số tiền 100.000.000đ, do đó, có căn cứ xác định đây là tiền lãi ông X đóng cho bà L, không phải tiền thuê nhà. Đồng thời, từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay không có việc bàn giao nhà và đất cho bà L, bà L cũng không làm thủ tục sang tên ngay mà đến tận năm 2019 mới đăng ký thì bị ngăn chặn, qua đó, cho thấy các bên không thực hiện đúng bản chất của giao dịch chuyển nhượng. Do đó, bà L kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao nhà đất tại thửa 333 cho bà là không có căn cứ chấp nhận. Thời điểm bà L giao tiền để nhận chuyển nhượng từ ngày 27/6/2018 cho đến nay, giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá thể hiện giá là 4.444.015.622 đồng cho thấy có sự chênh lệch giá, bà L có thiệt hại trên thực tế nên cấp sơ thẩm buộc ông X, bà H trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng số tiền 4.444.015.622 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo trách nhiệm liên đới trong trường hợp vô hiệu hợp đồng: Khi ký chuyển nhượng cho công ty T5 thì ông X làm đơn có mất và được cấp giấy ngày 26/6/2018, sau đó dùng giấy này đi chuyển nhượng tiếp cho bà L, sau khi chuyển nhượng cho bà L thì ông X lại làm đơn có mất và làm giấy mới cấp ngày 28/12/2018 để đi chuyển nhượng cho bà N. Tại công văn số 667 ngày 09/3/2023 (BL 289) của Sở T thể hiện nội dung trên. Qua chuỗi sự việc nêu trên thấy rằng, lỗi là do ông X đã làm đơn có mất Giấy đất ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L, xin cấp lại giấy đất và được cấp giấy mới. Thời điểm ông X, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty T5 là Giấy đất cũ cấp ngày 16/7/2016 nhưng Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông X, bà H là Giấy đất mới được cấp ngày 26/6/2018, lỗi không thuộc về Văn phòng công chứng 24h và công chứng viên Đỗ Thị H1 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc Văn phòng công chứng 24h và công chứng

viên Đỗ Thị H1 có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà L. Kháng cáo của bà L không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về kháng cáo của bà N: Phía bà N cho rằng bà nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông X, bà H nhưng tại biên bản đối chất ngày 24/12/2020 tại trại giam Công an tỉnh V thể hiện: ông X cho rằng không bán nhà đất cho bà N nên không bàn giao nhà và đất cho bà N. Việc ông và bà H ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng với bà N nhằm đảm bảo cho việc thế chấp tài sản với số tiền vay 4.000.000.000 đồng, hiện nhà và đất nêu trên vẫn do bà H quản lý, sử dụng, không có việc giao nhà đất cho bà N, không thực hiện đúng bản chất của giao dịch chuyển nhượng. Đồng thời, nhà và đất tại thửa đất số 333 đã được ký chuyển nhượng cho bà L trước đó nên không thể xác lập hợp đồng với chủ thể khác là bà N, mặc dù ông X đã làm đơn có mặt giấy đất mà ông đã ký hợp đồng với bà L, bà L không biết việc này cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông X, bà H vô hiệu. Cấp sơ thẩm xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bà N là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn công ty T5, một phần yêu cầu của bà L, một phần yêu cầu của bà N là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm

[5.2] Phúc thẩm: Bà N, bà L phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 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 bà Bùi Thị L.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Tuyết N.

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị L và bà Lâm Thị Tuyết N mỗi người phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007187 ngày 15/4/2026 và số 0006569 ngày 09/4/2026 của Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 4, 6, 7, 8, và Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 1 - Cần Thơ;
- THADS khu vực 1 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh