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: 959/2026/DS-PT
Ngày 07 - 8 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và 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 Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim 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 toà: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 07 tháng 8 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 904/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 03 - 3 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1097/2026/QĐPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 981/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu T; địa chỉ: Số D đường D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D đường D, phường T, Tp .), có mặt;

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Lê Anh T1; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình "là người được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2026", có mặt;

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn Ú; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, Tp .), vắng mặt;

2. Bà Trần Thị Loan A; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A: Bà Lê Thị Kim H; địa chỉ: Số A đường K, phường S, thành phố Cần Thơ "là người được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2026", có mặt;

3. Ông Văn Vũ P; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp P, xã T, Tp .), vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Văn Vũ P: Bà Nguyễn Thị Thu T2; địa chỉ: Số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ "là người được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2026", có mặt;

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Ngọc T3 (vắng mặt);

3. Ông Lê Thái L (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

4. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

5. Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố C; địa chỉ: Số I đường C, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào khoảng năm 2023, qua giới thiệu của người tên S (ngụ thành phố Hồ Chí Minh) có quen biết với người tên Văn Vũ P nói có phần đất ở xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, diện tích khoảng 10.000m^2 bán với giá hơn 2.000.000.000 đồng. Sau đó, ông S và ông P cùng người tên Ú đưa bà T đi xem thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (gần bến phà Đ) nên bà T thấy đất nằm ở vị trí đẹp và đồng ý mua với giá 2.225.000.000 đồng, khi xem đất thì chỉ thấy trên thửa đất có trồng dừa, không có nhà ở hay công trình xây dựng trên phần đất. Đến ngày 20/10/2023, bà T cùng với ông P ra phòng công chứng Trần Văn N để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhận ủy quyền chuyển

nhượng thửa đất từ ông Ú và bà A) cho bà T, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chuyển nhượng tài sản trên đất.

Bà T thỏa thuận với ông P giá chuyển nhượng là 2.225.0000.000 đồng, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong thì từ ngày 20/10/2023 đến ngày 20/3/2024 bà T chuyển cho ông Dương Tấn S (địa chỉ cụ thể thì không rõ) và ông P số tiền chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, lý do chuyển cho ông S là do ông P đã bán thửa đất trên cho ông S nhưng ông S không đủ tiền nhận chuyển nhượng nên ông P bán lại cho bà T và ông P xóa công chứng hợp đồng chuyển nhượng với ông S rồi ký hợp đồng lại cho bà T nên ông P và ông S yêu cầu bà T chuyển tiền vào tài khoản của ông S là 900.000.000 đồng với nội dung chuyển tiền mua bán xe, do giữa bà T với ông S cũng có mua bán xe qua lại. Sau đó, bà T chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng của ông P là 1.450.000.000 đồng và thanh toán bằng tiền mặt cho ông P 775.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ gì do tin tưởng, cũng không cung cấp được chứng từ cho Tòa án.

Khi tiến hành làm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông P nói ghi trong hợp đồng công chứng là 400.000.000 đồng để giảm thuế thu nhập cá nhân, nhưng Chi nhánh phòng Đăng ký Đất đai của huyện Cù Lao D bắt buộc phải chịu thuế trên giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng mới phù hợp. Sau đó, bà T có nhờ 01 người tên D1 ở Sóc Trăng xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D1 cho rằng thửa đất mà bà T nhận chuyển nhượng của ông P ở tại xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bà T có nhờ ông D1 dẫn bà T đến phần đất nêu trên thì gặp ông Ú và bà L1 Anh đang ở trong căn nhà trên phần đất, bà T đã nhiều lần gặp ông Ú và bà Loan A để bàn giao căn nhà nhưng vợ chồng ông Ú nhiều lần hứa hẹn mà không bàn giao nhà và đất để cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng, bà T có làm đơn tường trình yêu cầu xã A mời hòa giải nhưng không thành. Tuy nhiên, ngày 01/10/2024 UBND xã A hòa giải thì ông Ú và ông P có cam kết là trong vòng 03 tháng sẽ đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng để mua lại thửa đất trên. Nhưng đến nay đã hơn 03 tháng và nhiều lần bà T có gọi điện thoại cho ông Ú và ông P nhưng cả hai không nghe máy, không thực hiện đúng với nội dung hòa giải tại UBND xã A, huyện C.

Nay bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú, bà Trần Thị Loan A và ông Văn Vũ P công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ký vào ngày 20/10/2023 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) (sau đây viết tắt là thửa đất số 133) và phải giao phần đất cho bà T. Ngoài ra, giữa bà T với ông Văn Vũ P không có phát sinh việc vay tiền theo lời trình bày của ông P, tiền chuyển cho ông P là tiền chuyển nhượng, do chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên bà T không yêu cầu giải quyết hậu

quả của hợp đồng vô hiệu về bồi thường thiệt do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà T thống nhất và không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, bà T cũng không yêu cầu ông Dương Tấn S trả lại số tiền đã chuyển là 900.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A và bà Lê Thị Kim H đại diện theo ủy quyền của các bị đơn thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông Ú và bà L1 Anh không có thỏa thuận giá chuyển nhượng vì hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng giữa ông P với bà Ú đối với thửa đất số 133. Ông Ú và bà A chỉ ủy quyền cho ông P mục đích cho ông P thế chấp để vay tiền Ngân hàng, ông bà cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất với bà T, cũng như không nhận bất cứ khoản tiền nhận chuyển nhượng nào của ông P và bà T.

Tháng 3/2024, khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cho hay việc bà T đang làm thủ tục chỉnh lý sang tên đối với thửa đất số 133 thì vợ chồng ông Ú với bà L1 Anh mới biết, thì lúc đó vợ chồng ông Ú mới làm cái đơn khoảng ngày 26/3/2024 gửi cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai để xin tạm ngừng việc chuyển nhượng cho bà T thì mời ông Ú làm việc cho hay không ngừng việc chuyển nhượng được, sự việc có lập biên bản.

Đối với Biên bản hòa giải tại UBND xã A, huyện C ngày 01/10/2024 thì ông Ú có tham gia ý kiến trong nội dung biên bản hòa giải thì ông Ú chỉ đồng tình theo ý kiến của ông P phát biểu vì quá tin tưởng ông P.

Nay ông Ú và bà Loan A thay đổi một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2023 giữa ông Ú và bà A với ông P và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà T cũng như hủy chỉnh lý sang tên bà T đối với thửa đất số 133. Ngoài ra, ông Ú và bà Loan A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông Ú và bà Loan A thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Văn Vũ P (do bà Nguyễn Thị Thu T2 đại diện) trình bày:

Ông Văn Vũ P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, vì thực tế không có việc chuyển nhượng thửa đất số 133 mà ông P nhận ủy quyền chuyển nhượng vì ông P chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 1.200.000.000 đồng, việc làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ đảm bảo cho việc vay

tiền. Sau khi vay 1.200.000.000 đồng thì do cần vốn làm ăn nên ông P có vay thêm của bà T nên tổng số tiền vay là 2.225.000.000 đồng bao gồm gốc và lãi.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông P thừa nhận bà T có chuyển tiền vào tài khoản của ông P với số tiền theo ủy nhiệm chi vào tài khoản Ngân hàng nhưng đây là tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Ú và bà Loan A. Đối với khoản tiền vay thì đề nghị xem xét giải quyết trong vụ kiện khác; thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Ngọc T3 và ông Lê Thái L trình bày:

Ông L, bà T3 và bà H1 thống nhất theo lời trình bày của ông Ú và bà Loan A. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ú và bà Loan A; thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 03 - 3 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ đã tuyên xử như sau (tóm tắt):

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn là ông Văn Vũ P, ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A đối với nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/10/2023, giữa ông Văn Vũ P (nhận ủy quyền chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A) với bà Nguyễn Thị Thu T công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

4. Buộc ông Văn Vũ P trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T là 1.450.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Giao toàn bộ thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) cùng toàn bộ tài

sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị L1 Anh được quyền quản lý, sử dụng. Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5589,6m^2, có vị trí, số đo tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 132 có số đo là 296,8m; Hướng Tây giáp thửa đất số 134 có số đó đo là 311,44m; Hướng Nam giáp lộ đal có số đo là 31,26m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 127 có số đo là 29,38m (Đính kèm sơ đồ đo đạc).

Ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A được quyền đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để thực hiện điều chỉnh, đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án này theo quy định của pháp luật.

6. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26 tháng 8 năm 2023 công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A với ông Văn Vũ P.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu là 45.100.000 đồng và đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007041 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 9-Cần Thơ) nên bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

Trả lại ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị L1 Anh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008282 ngày 03/11/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Văn Vũ P phải chịu án phí sơ thẩm là 55.800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 16/3/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

Sửa Bản án sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 03/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ, theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Vũ P (nhận ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A) với bà Nguyễn Thị Thu T ngày 20/10/2023 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã A, thành phố Cần Thơ).

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Vũ P (nhận ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A) với bà Nguyễn Thị Thu T ngày 20/10/2023 vô hiệu thì buộc ông Nguyễn Văn Ú, bà Trần Thị Loan A và ông Văn Vũ P cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà T số tiền nhận chuyển nhượng là 2.225.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo;

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo (do ông Lê Minh T4 đại diện) trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023 giữa nguyên đơn với các bị đơn là hợp pháp, vì hợp đồng được công chứng nên có hiệu lực; đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023; trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2023 thì yêu cầu buộc các bị đơn phải liên đới trách nhiệm trả số tiền 2.225.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị Loan A (do bà Lê Thị Kim H đại diện) trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc liên đới trả số tiền 2.225.000.000 đồng; ông Ú với bà L1 Anh chỉ ủy quyền cho ông P vay tiền Ngân hàng, không có ủy quyền cho ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhận tiền chuyển nhượng, ông Ú với bà Loan A cũng chưa giao đất cho ai. Thống nhất với bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Văn Vũ P (do bà Nguyễn Thị Thu T2 đại diện) trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm; đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày: Do bản án sơ thẩm không buộc bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ gì, nên không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày quan điểm:

- *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét

xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 03 - 3 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ (Kèm theo bài phát biểu của Kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 03 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ ban hành bản án sơ thẩm; ngày 16/3/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T có đơn kháng cáo; về quyền kháng cáo, hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Loan A1, ông Văn Vũ P vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt; Văn phòng C1 (có đơn xin vắng mặt - BL 94); Nguyễn Ngọc T3, Lê Thái L và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt, không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để xét xử vắng mặt.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Vào ngày 11/9/2013, ông Nguyễn Văn Ú với bà Trần Thị L1 Anh được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc viết tắt là: "GCNQSDĐ" số CH00181 bao gồm các thửa đất số 133 (có 300m^2, loại đất ONT và 8.833m^2 loại đất LNQ), thửa 125 (diện tích 2.646m^2, loại đất HNK); đến ngày 26/8/2023, ông Nguyễn Văn Ú với bà Trần Thị Loan A ký hợp đồng ủy quyền cho ông Văn Vũ P được ký chuyển nhượng đối với thửa đất số 133, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD (BL 33-36). Ngày 20/10/2023 ông Nguyễn Văn Ú, bà Trần Thị Loan A, ông Văn Vũ P với bà Nguyễn Thị Thu T ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số 133 (có 300m^2, loại đất ONT và 8.833m^2 loại đất LNQ), tổng diện tích 9.133m^2, với giá chuyển nhượng 400.000.000đ, hợp đồng được Văn phòng C1, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD (BL 37-40).

[4] Về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà T thừa nhận khi xuống xem đất để nhận chuyển nhượng thì ông P dẫn đến một thửa đất khác gần phà Đ thuộc xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã A, thành phố Cần Thơ) không phải thửa đất số 133 theo hợp đồng chuyển nhượng, thời điểm đó thì bà T chỉ thấy phần đất đang trồng dừa, ngoài ra không có nhà ở, công trình xây dựng hay vật kiến trúc gì trên đất. Do phần đất gần bến phà nên bà T mới thống nhất nhận chuyển nhượng với giá là 2.225.000.000 đồng. Còn đối với thửa đất số 133 thực tế bà T chỉ biết sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và có phát sinh tranh chấp với ông Ú và bà Loan A. Do đó, đối tượng mà bà T muốn nhận chuyển nhượng khi thỏa thuận giao kết với ông P không phải là thửa đất số 133 theo hợp đồng chuyển nhượng được ký kết sau này; việc ghi giá trong hợp đồng là 400.000.000 đồng là do ông P yêu cầu để chịu thuế thấp.

[5] Theo bà T thì giá chuyển nhượng là 2.225.000.000 đồng, bà T đã chuyển khoản cho ông P 1.450.000.000 đồng và đưa tiền mặt là 775.000.000 đồng; còn ông P cho rằng cầm giấy chứng nhận cho bà T số tiền 1.200.000.000 đồng và sau đó vay thêm 775.000.000đ nên số tiền 2.225.000.000 đồng bao gồm là tiền gốc và lãi, nhưng ông P cũng không có tài liệu, chứng cứ là tiền bà T cho ông P vay; bà T cũng không thừa nhận có việc cho ông P vay tiền, ông P còn thừa nhận bà T có ủy nhiệm chi cho ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của ông P, còn ông Ú và bà Loan A trình bày không nhận khoản tiền chuyển nhượng nào của bà T và ông P.

[6] Xét thấy, các bên trình bày mâu thuẫn về giá thực tế chuyển nhượng, nhưng theo chứng từ chuyển tiền do bà Thủy cung C thể hiện bà T có chuyển vào tài khoản của ông P số tiền là 1.507.000.000 đồng, còn việc bà T đưa tiền mặt cho ông P 775.000.000 đồng thì bà T không có chứng cứ chứng minh, nhưng được ông P thừa nhận đây là tiền vay, không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngoài tài liệu, chứng cứ các đương sự đã cung cấp cho Tòa án ở cấp sơ thẩm thì không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh, qua đó đã có căn cứ để xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.450.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền chuyển khoản chênh lệch là 57.000.000 đồng thì do bà T không yêu cầu nên không xem xét.

[7] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ghi nhận trên thửa đất số 133 có 01 căn nhà chính, 02 nhà phụ, chuồng heo và 01 nhà mồ đang do ông Ú và bà Loan A cùng các con đang ở trên căn nhà, cây trồng hàng năm và lâu năm trên đất do ông Ú và bà A canh tác, trồng trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà T còn thừa nhận khi tiến hành thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P thì chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

[8] Sau khi các bên ký kết HĐCNQSDĐ ngày 28/3/2024, đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên trên GCNQSDĐ; thực tế thì bà T cũng chưa nhận đất; các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không chuyển nhượng tài sản gắn liền đất). Việc chuyển nhượng đất không bao gồm mồ mả, nhà cửa, cây trái trên đất là không thể thực hiện được hợp đồng; không thể di dời các tài sản trên đất đi nơi khác, để giao đất cho người nhận chuyển nhượng; qua đó cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Điều 123 của Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội quy định: "*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.*"; do đó, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định của Luật Quản lý thuế, và có đối tượng không thể thực hiện được là phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Mặc dù sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên. Căn cứ quy định của pháp luật và nhận định tại mục [8] và mục [9] nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) bị vô hiệu là có căn cứ; do đó, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ.

[11] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo khoản 1 và khoản 2 của Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*";

[12] Bà T trình bày trả tiền chuyển nhượng cho ông P, không có trả tiền cho ông Ú với bà Loan A; ông Ú với bà L1 Anh trình bày, không nhận khoản tiền chuyển nhượng nào từ ông P, bà T; lời trình bày của bà T phù hợp với lời trình bày của ông Ú, bà Loan A; căn cứ vào sự thừa nhận của ông P về việc bà T đã chuyển khoản cho ông P số tiền 1.450.000.000đ; do đó, đã có căn cứ để buộc ông P trả lại cho bà T số tiền 1.450.000.000đ.

[13] Về kháng cáo yêu cầu các bị đơn liên đới thực hiện trách nhiệm trả cho bà T số tiền 2.225.000.000đ; như nhận định tại mục [12] nêu trên, tổng số tiền mà ông P thừa nhận đã nhận của bà T gồm 1.450.000.000đ do chuyển khoản và

775.000.000đ nhận tiền mặt; tuy nhiên, ông P thừa nhận 775.000.000đ là tiền vay do bà T đưa trực tiếp cho ông P; phía ông Ú với bà L1 Anh không có nhận khoản tiền nào, cấp sơ thẩm buộc ông P trả cho bà T số tiền 1.450.000.000đ là có căn cứ; do đó, bà T yêu cầu các bị đơn liên đới trả cho bà T số tiền tổng cộng là 2.225.000.000đ là không có căn cứ; đối với số tiền 775.000.000đ nêu trên mà ông P thừa nhận nợ bà T, nếu có tranh chấp thì đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật về tố tụng.

[14] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của các đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát đề xuất hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Tòa án; do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T là không có căn cứ để chấp nhận.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc bà T phải nộp 300.000đ.

[16] Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2026/DS-ST, ngày 03 - 3 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được chuyển 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005331 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 07/8/2026.

6. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 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.

Nơi nhận:
- VKSND Tp Cần Thơ;
- CQ THADS Tp Cần Thơ;
- TAND khu vực 9-Cần Thơ;
- Đương sự;
- Cổng TTĐT (để công bố);
- Lưu HSVA; VT;

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

Phạm Văn Hùng