

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: 1253/2026/DS-PT

Ngày: 08/9/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp 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 Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Giang.

Ông Phạm Văn Hùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tống Phi Phụng – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 8 và 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1386/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2026/DS-ST, ngày 19 tháng 5 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: 1392/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mai Tuyết H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số A, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1987. Địa chỉ liên hệ: Khu Đô thị T, phường L, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2026. (Có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Minh H1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số C, khu dân cư A, phường B, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Lê Minh H2, sinh năm 2000. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc Minh P, sinh năm 2000. (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Số C, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lê Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc Minh P theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2025:

- Ông Đoàn Thanh S, sinh năm 1975. (Vắng mặt).

- Ông Huỳnh N, sinh năm 1997. (Có mặt).

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị Diễm H3, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Số A, L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2026:

- Ông Nguyễn Tuấn K. (Vắng mặt).

- Bà Lê Mai Cẩm T. (Vắng mặt).

- Ông Võ Đức H4. (Vắng mặt).

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

- Bà Đinh Hồng H5. (Vắng mặt).

- Bà Bùi Thị N1, sinh năm 2000. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

3. Văn Phòng C. Địa chỉ: Số C, L, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

4. Văn phòng C. Địa chỉ: Số G, đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mai Tuyết H, bị đơn bà Nguyễn Minh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 15/10/2024, do cần tiền nên bà H3 là con của bà H có vay của bà H1 số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, lãi suất là 2%/tháng. Ngày 15/10/2024, bà H1 giao tiền nhưng cần trừ lại 14.000.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên. Bà H1 yêu cầu bà H ký hợp đồng ủy quyền đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại đường T, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ để làm tin. Bà H1 cam kết khi nào bà H3 có tiền bà H1 sẽ trả lại tài sản và ký hủy hợp đồng ủy quyền với bà H. Ngày 18/11/2024, bà H3 chuyển tiền lãi tháng thứ 2 cho bà H1 số tiền

10.500.000 đồng qua số tài khoản 0907587492 (ngân hàng M) của bà H1 với lãi suất 1,5%/tháng. Sau đó, bà H3 đã thông báo cho bà H1 biết là muốn nhận lại tài sản là quyền sử dụng đất và đồng ý trả toàn bộ số tiền gốc 700.000.000 đồng và lãi suất như thỏa thuận 1,5%/tháng nhưng bà H1 không đồng ý. Bà H3 đã nhiều lần liên hệ nhưng bà H1 né tránh. Được biết hiện tại bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho ông H4 mà không thông báo cho bà H và bà H3 biết. Bà H ký hợp đồng ủy quyền với bà H1 để đảm bảo đối với khoản vay 700.000.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2107, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2024 tại văn phòng C. Bà Mai Tuyết H có nghĩa vụ giao trả số tiền gốc 700.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận cho bà Nguyễn Minh H1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 2112, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2024 giữa bà Nguyễn Minh H1 và ông Nguyễn Lê Minh H2 được công chứng tại văn phòng C.

** Nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 425389.24.452.36137742.BĐ ngày 15/11/2024, số công chứng 6233, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HD9GD ký giữa ông Nguyễn Lê Minh H2, bà Nguyễn Ngọc Minh P và ngân hàng TMCP Q tại văn phòng C.

- Tuyên hủy kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 3 ngày 22/10/2024 và kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 4 ngày 18/11/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023.

- Buộc ngân hàng TMCP Q giao trả lại cho bà Mai Tuyết H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023. Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mai Tuyết H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Bị đơn bà Nguyễn Minh H1 trình bày:* Bà quen biết ông H6 chuyên cầm cố và dịch vụ vay vốn ngân hàng. Khi bà cần vay tiền nhưng các tài sản của bà không vay được. Ông H6 giới thiệu với bà giấy đất của bà H sẽ vay được 2.500.000.000 đồng, làm hồ sơ xong trong vòng 3 ngày, chủ đất nhận 700.000.000 đồng, ông H6 nhận phí dịch vụ 300.000.000 đồng, sắp xếp ký tại Văn phòng C. Bà H bệnh nằm viện nên hồ sơ bà H ký chiều hôm trước. Khi bà H1 đến phòng công chứng chỉ gặp bà H3, bà không đồng ý giao tiền cho bà H3. Bà đến bệnh viện gặp bà H để ký giấy hợp tác vay vốn ngân hàng, bà giao 700.000.000 đồng

tiền mặt cho bà H3, giao cho ông H6 300.000.000 đồng. Bà có thông báo rõ sự việc cho bà H3 thống nhất cho ông H2 đứng tên vay vốn ngân hàng để lấy lãi suất 1,5%/tháng cho bà H. Bà H đồng ý và ký tên vay vốn ngân hàng. Bà H chỉ đóng một tháng tiền lãi 10.500.000 đồng. Từ tháng thứ 2 bà H3 không đóng tiền lãi. Bà H3 nhắn tin cho bà sẽ lấy lại tài sản và bà đề nghị làm đúng hợp đồng, theo đúng thời hạn bà H3 trả tiền thì bà sẽ trả lại tài sản. Hiện tài sản do ông H2 đứng tên và vay ngân hàng Q được sự đồng ý của bà H và bà H3. Phần đất đang tranh chấp do gia đình bà H đang canh tác, sử dụng.

* *Bị đơn bà H1 trình bày:* Ngày 15/10/2024, bà và bà H ký bản thỏa thuận hợp tác để cùng góp vốn bằng đất và tiền. Bà góp vốn bằng cách giao cho bà H số tiền 700.000.00 đồng, bà H góp bằng giá trị quyền sử dụng đất (đất trống, không có nhà) tại thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, diện tích 222,6m², tại đường T, phường T (nay là phường C), thành phố Cần Thơ bằng hợp đồng toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 2074. Bà H đã nhận đủ 700.000.000 đồng và tự nguyện giao quyền định đoạt tài sản cho bà bằng hợp đồng ủy quyền được công chứng tại văn phòng C số công chứng 2107, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà biết vợ chồng ông H2 cần mua đất để ở và sau khi tham khảo giá chào bán với bà H là 3.000.000.000 đồng. Được sự đồng ý của bà H, bà đã dùng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2074 cho ông H2 với giá 3.000.000.000 đồng. Việc mua bán được công chứng hợp lệ, bà H và bà H3 đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng từ vợ chồng ông H2 tại văn phòng C (có video clip) trước sự chứng kiến của bà. Bà H đã giao đất trên thực địa, đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông H2 tự đi đóng thuế và đăng ký sang tên. Sau khi nhận số tiền 3.000.000.000 đồng bà H chưa trả lại cho bà số tiền 700.000.000 đồng và các khoản chi phí phát sinh như các bên đã thỏa thuận. Bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

* *Người đại diện theo ủy bị đơn ông Nguyễn Lê Minh H2 và Nguyễn Ngọc Minh P trình bày:* Tháng 10 năm 2024, ông H2 và bà P có nhu cầu mua đất để ở và biết bà H cần bán phần đất có diện tích 222,6m² nêu trên. Sau khi xem xét hiện trạng đất, tham khảo giá, xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thống nhất giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 15/10/2024, bên bán hẹn ông H2 đến văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng số công chứng đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, diện tích 222,6m². Ông H2 đã giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà H và bà H1. Các bên có lập biên bản nhận đủ tiền mua đất ngày 15/10/2024 có chữ ký của ông H2 và bên bán là bà H1 và bà H và tiến hành nhận đất trên thực địa. Ông H2 đã đăng ký sang tên, nộp thuế, phí liên quan. Ngày 22/10/2024, ông H2 đã được xác nhận chính lý sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H2 có đưa phía ngân hàng đến kiểm tra hiện trạng đất, ký hợp đồng thế chấp, hồ sơ vay vốn tại ngân hàng Q số tiền 1.890.000.000 đồng. Ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ngay tình, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, chuyển nhượng theo giá thị trường, trong quá trình chuyển nhượng không bị ngăn chặn, đã đóng thuế, được cơ quan có

thâm quyền chấp thuận đăng ký sang tên, đã thế chấp hợp pháp để vay vốn tại ngân hàng theo đúng trình tự, thủ tục. Kể từ thời điểm bà H khởi kiện thì phía bà H, bà H3 có hành vi ngăn cản ông H2 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Ông H2, bà P không đồng ý với yêu cầu của bà H. Ông H2 và bà P phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Mai Tuyết H, bà Hồ Thị Diễm H3 chấm dứt hành vi cản trở ông H2 và bà P quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích 222,6m², thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, tại đường T, phường T (nay là phường C), thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 467900 (số vào sổ cấp GCN: CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/3/2023, chỉnh lý sang tên ngày 22/10/2024.

* *Văn phòng C trình bày:* Văn phòng công chứng có chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa bà Mai Tuyết H và bà Nguyễn Minh H1 ngày 15/10/2024, số công chứng 2107 và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Tuyết H (bà H1 làm đại diện theo ủy quyền) và ông Nguyễn Lê Minh H2 ngày 15/10/2024, số công chứng 2112. Cụ thể: Thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại đường T, phường T (nay là phường C), thành phố Cần Thơ. Trong quá trình thực hiện yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, văn phòng C đã thực hiện theo trình tự và thủ tục theo quy định pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung, chứng cứ trong hồ sơ xét xử theo quy định pháp luật.

* *Văn phòng công chứng Trần Văn T1 trình bày:* Ngày 15/11/2024, văn phòng C có nhận hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, do Sở T cấp ngày 23/3/2023, chỉnh lý biến động ngày 22/10/2024 giữa: Bên nhận thế chấp: ngân hàng TMCP Q và bên thế chấp: Ông Nguyễn Lê Minh H2, bà Nguyễn Ngọc Minh P. Theo tài liệu, hồ sơ các bên cung cấp bảo đảm quy định của pháp luật nên công chứng viên của văn phòng công chứng tiến hành công chứng hợp đồng số công chứng 6233, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024. Việc công chứng tại thời điểm đó đúng theo quy định của luật công chứng, bộ luật dân sự và các văn bản có liên quan.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2026/DS-ST, ngày 19/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã quyết định:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Tuyết H.

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Tuyết H. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Mai Tuyết H và bà Nguyễn Minh H1 ngày 15/10/2024 số công chứng 2107, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Tuyết H về việc:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Minh H1 và ông Nguyễn Lê Minh H2 số công chứng 2112, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HDGD ngày 15/10/2024 tại văn phòng C.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 425389.24.452.36137742.BĐ ngày 15/11/2024, số công chứng 6233, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HD9GD ký giữa ông Nguyễn Lê Minh H2, bà Nguyễn Ngọc Minh P và ngân hàng TMCP Q tại văn phòng C.

- Tuyên hủy kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 3 ngày 22/10/2024 và kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 4 ngày 18/11/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023.

- Buộc ngân hàng TMCP Q giao trả lại cho bà Mai Tuyết H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023. Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mai Tuyết H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.3 Buộc bị đơn bà Nguyễn Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Mai Tuyết H số tiền 1.165.950.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Lê Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc Minh P về việc buộc bà Mai Tuyết H và bà Hồ Thị Diễm H3 chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Lê Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc Minh P quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đường T, phường C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN: CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/3/2023, chỉnh lý biến động ngày 22/10/2024.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 02/6/2026, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn bà Nguyễn Minh H1 giữ nguyên ý kiến, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Lê Minh H2 và

Nguyễn Ngọc Minh P giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Nhưng tại cấp sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng, bà H1 thừa nhận ông H2 đã giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm dùng giá 2.030.000.000 đồng để xử lý hậu quả là chưa chính xác nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cho nên kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo. Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Minh H1, thấy rằng sau khi nộp đơn kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản giao nhận đơn kháng cáo vào ngày 02/6/2026 và đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 228/TB.TA ngày 02/6/2026 và tổng đạt cùng ngày cho người nhận là Nguyễn Thị Huỳnh T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà H1, nhưng đã hết thời hạn được ấn định trong thông báo bị H1 bà H1 vẫn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Minh H1 không hợp lệ và không đúng theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo đối với bị đơn bà Nguyễn Minh H1.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Diễm H3, Văn phòng C, Văn phòng C đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bị đơn bà H1, nguyên đơn bà H và bà H3 thừa nhận bà H ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích vay của bà H1 số tiền 700.000.000 đồng và cung cấp biên bản thỏa thuận hợp tác giữa bà H và bà H1 ký ngày 15/10/2024 tại văn phòng C. Trong khi bà H1 cho rằng các bên ký bản thỏa thuận hợp tác để cùng góp vốn bằng đất và tiền. Bà H1 giao cho bà H số tiền 700.000.000 đồng, bà H góp bằng giá trị quyền sử dụng thửa đất 2074. Bà H đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng, bà H tự

nguyên giao quyền định đoạt tài sản cho bà H1 bằng việc ký hợp đồng ủy quyền và đã tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, đồng ý cho bà H1 thực hiện giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất với bên thứ ba. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các đương sự hiểu rõ và tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng, do đó các đương sự có quyền và nghĩa vụ như nhau khi hai bên xác lập giao dịch dân sự. Bị đơn bà H1 có giao cho nguyên đơn bà H số tiền gốc 700.000.000 đồng và có nhận tiền lãi vay từ bà H3 là con của bà H, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ và cho rằng giao dịch này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở.

[4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2024 giữa bị đơn bà H1 và bị đơn ông H2 tại văn phòng C đối với thửa đất số 2074, thấy rằng về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung thấy rằng sau khi hợp đồng ủy quyền có hiệu lực bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 với giá 3.000.000.000 đồng, các bên có lập biên nhận tiền và tiến hành nhận đất trên thực địa, giữa ông H2 và bà H1 không có mối quan hệ thân nhân nào với nhau và khi ông H2 tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoàn toàn không biết và không thể biết rằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 6, diện tích 222,6m² có được từ một giao dịch vay tiền trước đó của bà H và bà H1, ngoài ra khi hợp đồng ủy quyền đã được chứng thực và có hiệu lực thì ông H2 tin rằng người chuyển giao tài sản là bà H1 có toàn quyền định đoạt và giao dịch được xác lập hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 22/10/2024, bị đơn ông H2 đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Đối chiếu với quy định trên, bị đơn ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người thứ ba ngay tình. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông H2 là có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông H2 có hiệu lực nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông H2 và Ngân hàng TMCP Q cũng đúng quy định pháp luật và có hiệu lực.

[5]. Tuy nhiên, về xử lý hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu, thấy rằng tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định “*Khi hợp đồng vô hiệu thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông H2, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa

ông H2 và Ngân hàng TMCP Q có hiệu lực nên không thể buộc bà H1, ông H2, bà P và Ngân hàng TMCP Q trả lại quyền sử dụng đất cho bà H. Vì vậy cần buộc bị đơn bà H1 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà H theo giá trị thực tế mà các bên chuyển nhượng với nhau. Mặc dù trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất mức giá của chứng thư thẩm định giá số 039/2025/648/CT ngày 30/7/2025 của Công ty CP T3 là 2.030.100.000 đồng, nhưng bị đơn bà H1 và ông H2 đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng, bà H1 thừa nhận ông H2 đã giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm dùng giá 2.030.000.000 đồng để xử lý hậu quả là chưa chính xác, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh áp dụng giá trị mà các bên nhận chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng để giải quyết vụ án mới phù hợp với thực tế và đúng quy định pháp luật.

[6]. Như vậy, bà H, bà H3 và bà H1 thống nhất giao dịch vay tài sản số tiền gốc là 700.000.000 đồng, hiện tại bà H chưa trả tiền gốc, về lãi suất các đương sự thống nhất lãi suất là 1,5%/tháng phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà H1 cho rằng bà H3 chỉ đóng lãi 01 tháng, từ tháng thứ 2 bà H3 không đóng lãi. Trong khi bà H3 cung cấp chứng cứ giao dịch chuyển tiền và xác định đã đóng lãi lần thứ 2 cho bà H1 và xác định thời hạn bà H có nghĩa vụ trả lãi tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 05/5/2026 là 01 năm 03 tháng 20 ngày với số tiền lãi là 164.150.000 đồng là có căn cứ. Cụ thể: 3.000.000.000 đồng – 864.150.000 đồng = 2.135.850.000 đồng. Như vậy bà H1 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền 2.135.850 đồng.

[7]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại phần xử lý hậu quả như đã nhận định trên.

[8]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí sơ thẩm các đương phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[11]. Các phần khác của quyết định Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Tuyết H.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2026/KDTM-ST, ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ về phần xử lý hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu và được tuyên lại như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Tuyết H. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Mai Tuyết H và bà Nguyễn Minh H1 ngày 15/10/2024 số công chứng 2107, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Tuyết H về việc:

2.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Minh H1 và ông Nguyễn Lê Minh H2 số công chứng 2112, quyền số 10/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2024 tại văn phòng C.

2.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 425389.24.452.36137742.BĐ ngày 15/11/2024, số công chứng 6233, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HD9GD ký giữa ông Nguyễn Lê Minh H2, bà Nguyễn Ngọc Minh P và ngân hàng TMCP Q tại văn phòng C.

2.3. Tuyên hủy kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 3 ngày 22/10/2024 và kết quả chỉnh lý đăng ký biến động trang 4 ngày 18/11/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023.

2.4. Buộc ngân hàng TMCP Q giao trả lại cho bà Mai Tuyết H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/03/2023. Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mai Tuyết H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Mai Tuyết H số tiền 2.135.850.000 đồng.

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

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Lê Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc Minh P về việc buộc bà Mai Tuyết H và bà Hồ Thị Diễm H3 chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Lê Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc Minh P quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đường T, phường C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK467900 (số vào sổ cấp GCN: CS14811) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/3/2023, chỉnh lý biến động ngày 22/10/2024.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Minh H1 phải chịu 18.000.000 đồng. Do bà H đã nộp tạm ứng trước nên buộc H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 18.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Mai Tuyết H được miễn tiền án phí theo quy định.
- Bị đơn bà Nguyễn Minh H1 phải chịu án phí có giá ngạch 74.717.000 đồng.
- Bị đơn ông Nguyễn Lê Minh H2 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011249 ngày 02/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Tuyết H được miễn án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quốc Định

