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: 368/2026/DS-PT
Ngày: 23 - 4 - 2026
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại 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 Mạc Thị Chiên.
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang
Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 300/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 393/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 405/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. <u>*Nguyên đơn*</u>: Bà **Huỳnh Thị Bích N**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số I, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ*)*.

Đại diện theo ủy quyền: **Đặng Mỹ L** + **Trần Thị Nhung G**. Cùng địa chỉ: Số B, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ. *(bà L có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Hồ Thị T** – Công ty L2 – Đoàn Luật sư thành phố C. *(vắng mặt)*

2. <u>*Bị đơn*</u>: Ông **Lê Đình N1**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, đường số B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ*) (có mặt)*

3. <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:

3.1. **Văn phòng C**

Địa chỉ: H, V, khu V, KDC N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ*). (vắng mặt)*

3.2. Ông **Vũ Hà Trung H**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số B, đường số F, KDC Metro N, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ*)*. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam C1. *(vắng mặt)*

3.3. Ông **Lê Tấn N2**, sinh năm 1950.

3.4. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Số A, đường số B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ*)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Cao Thanh N3**, sinh năm 1996; Bà **Hồ Thị Diễm T2**, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ: số A, đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 16 tháng 3 năm 2026 tại Văn phòng C, số công chứng 1031/2026/CCGD. *(bà N3 có mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn Lê Đình N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 04/3/2020 sau khi bàn bạc thống nhất nên bà N và ông Vũ Hà Trung H có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất, đối tượng của hợp đồng cụ thể như sau:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BI 255806 số vào sổ cấp GCN CH06626 cấp ngày 05/9/2012 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ, chỉnh lý ngày 05/10/2018; Thửa đất số: 515; Tờ bản đồ số: 01; Địa chỉ thửa đất: Khu T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 76m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BI 255807 số vào sổ cấp GCN CH06624 cấp ngày 05/9/2012 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ, chỉnh lý ngày 05/10/2018; Thửa đất số: 516; Tờ bản đồ số: 01; Địa chỉ thửa đất: Khu T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 82,50m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

Tổng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), bà N đã thanh toán đủ số tiền nêu trên ngay ngày ký hợp đồng và bà N cũng đã được chỉnh lý sang tên theo quy định. Đồng thời tại biên bản bàn giao nhà và đất ký kết ngày 04/3/2020 phía ông H cũng đã tiến hành bàn giao nhà và đất thực tế theo hợp đồng cho bà N.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04 tháng 3 năm 2020 giữa bà N và ông H đã chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó là căn nhà trên đất. Giữa ông H và bà N đã có lập biên bản bàn giao nhà đất vào ngày 04 tháng 3 năm 2020, trong biên bản có thể hiện cụ thể các tài sản bàn giao. Đồng thời, tại Bản tự khai của ông Vũ Hà Trung H vào ngày 29 tháng 4 năm 2024 cũng đã thể hiện rất rõ *"ông Lê Đình N1 ký hợp đồng chuyển*

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông vào ngày 01 tháng 10 năm 2018". Tiếp đó vào ngày 10/03/2021 bà N có ký kết hợp đồng cho thuê 02 tài sản nêu trên với ông Lê Đình N1, thời gian thuê là 03 (ba) năm bắt đầu tính từ ngày 01/3/2021 đến hết ngày 28/02/2024, giá thuê được tính như sau: từ ngày 01/3/2021 đến 28/02/2023 giá thuê là 20.000.000 đồng/01 tháng, giá thuê từ 01/3/2023 đến 28/02/2024 là 22.000.000 đồng/01 tháng.

Đến hết thời điểm thuê theo hợp đồng bà N và ông N1 thỏa thuận tiếp tục cho phía ông N1 thuê tiếp nhưng chưa ký kết hợp đồng mới, gần đây do phát sinh tranh chấp giữa ông N1 và ông H nên phía ông N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhà do đó bà N đã nhiều lần nhắc nhở đồng thời có gửi thông báo yêu cầu ông N1 di dời trả lại tài sản đã thuê cho bà N nhưng không có kết quả.

Nay bà N có đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 được ký kết vào ngày 10/03/2021; Buộc ông Lê Đình N1 và những người đang ở trên đất trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích N căn nhà và phần đất đúng hiện trạng ban đầu.

- Buộc ông Lê Đình N1 trả cho bà Huỳnh Thị Bích N số tiền 22.000.000 đồng là tiền thuê nhà tháng 09/2024 đồng thời yêu cầu tiếp tục tính tiền thuê đến khi ông N1 trả lại tài sản là nhà và đất theo hợp đồng thuê ký kết vào ngày 10/3/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 được ký kết vào ngày 10/3/2021.

- Buộc ông Lê Đình N1 và những người đang ở trên đất trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích N căn nhà và phần đất đúng hiện trạng ban đầu.

- Buộc ông Lê Đình N1 trả cho bà Huỳnh Thị Bích N số tiền 22.000.000 đồng là tiền thuê nhà từ tháng 09/2024 đến ngày 10/5/2025 là 198.000.000 đồng.

Bị đơn Lê Đình N1 trình bày:

Ông là chủ sử dụng và chủ sở hữu đối với đối với tài sản sau:

- Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Khu T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 76m^2, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BI255806, số vào sổ: CH06626 do UBND quận N cấp ngày 05/09/2012, chỉnh lý ngày 12/04/2018.

- Thửa đất số 516, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 82,5m^2, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BI255807, số vào sổ: CH06624 do UBND quận N cấp ngày 05/09/2012, chỉnh lý ngày 12/04/2018.

Năm 2018, do cần vốn kinh doanh và có nhu cầu vay vốn ngân hàng 2.000.000.000 đồng, tuy nhiên vì hoàn cảnh của ông tại thời điểm đó khó đáp ứng thủ tục vay ngân hàng nên qua giới thiệu ông được biết ông Vũ Hà Trung H có mối quan hệ tốt với ngân hàng, từ đó ông và ông H đã thỏa thuận về việc ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng 02 tài sản trên cho ông H đại diện đứng ra để vay vốn ngân hàng. Thực hiện theo thỏa thuận, ngày 01/10/2018 ông và ông H đến Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng nhận ngày 01/10/2018, số công chứng: 4025, quyển số

01/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi giá chuyển nhượng tượng trưng là 500.000.000 đồng, thực tế ông H không giao cho ông số tiền này và ông cũng không bàn giao cho ông H phần đất chuyển nhượng, hiện nay ông vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định phần đất này (trên đất có nhà). Sau khi hoàn tất các thủ tục đăng ký biến động sang tên đối với 02 tài sản trên, ông H đã giao cho ông số tiền 1.875.000.000 đồng với giải thích rằng đã vay Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 số tiền 2.000.000.000 đồng, trả phí dịch vụ ngân hàng 5% tương đương 100.000.000 đồng, trả phí dịch vụ công chứng và dịch vụ đăng bộ 5.000.000 đồng, thu trước tiền lãi mỗi tháng ông phải trả cho ngân hàng với lãi suất 1%/tháng tương đương 20.000.000 đồng. Kể từ đó, thực hiện đúng thỏa thuận trên mỗi tháng ông đều đưa cho ông H 20.000.000đồng bằng nhiều hình thức chuyển khoản lẫn gửi tiền mặt tại nhà ông H. Hai bên cam kết khi nào ông đủ điều kiện vay vốn hoặc trả dứt 2.000.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 thì ông H sẽ chuyển nhượng trả lại 02 tài sản cho ông. Đến ngày 09/12/2019, ông được Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh C2 thông báo bằng văn bản về việc chấp thuận cho vay số tiền 3.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại 02 tài sản của mình. Tuy nhiên, lúc này ông H lại trì hoãn không thực hiện, nhận thấy có điều bất thường, ông liên hệ Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 thì được biết ông H thực tế đã dùng 02 tài sản của ông vay số tiền lên tới 4.290.000.000 đồng. Khi ông tìm đến nhà ông H và xuất trình Hợp đồng vay vốn của ông H với Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 thì ông H mới thừa nhận là hiện không đủ khả năng thanh toán số tiền đã vay vượt mức so với 2.000.000.000 đồng mà ông và ông H đã thỏa thuận ngay từ đầu. Thực tế ông H đã tự ý vay thêm để sử dụng riêng số tiền 2.290.000.000 đồng, đã trả ngân hàng 190.000.000 đồng.

Như vậy, tổng dư nợ vay của ông H tới tháng 12/2019 tại Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 là 4.100.000.000 đồng, trong đó ngoài số tiền đứng tên vay hộ cho ông là 2.000.000.000 đồng thì ông H phải chịu trách nhiệm với số tiền tự ý vay thêm là 2.100.000.000 đồng. Để giải quyết, ông H nhờ ông giúp đỡ bằng cách dùng tài sản khác của ông vay vốn bên ngoài tất nợ tại Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 để vay vốn Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh C2 nhằm trả lại 02 tài sản nêu trên. Ông đồng ý giúp ông H bằng cách dùng tài sản khác của mình là QSDĐ thửa số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m^2 tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông H đã giới thiệu ông vay một người tên D thông qua hình thức ủy quyền tài sản. Tuy nhiên, sau khi thực hiện ủy quyền và bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ xong thì phía ông D nói đã đưa tiền cho ông H, còn ông H thì nói đã nhận tiền nhưng bị mất cắp và lánh mặt ông. Đến giữa năm 2020, ông tìm được nhà ông H ở địa chỉ mới thì ông H cho biết khoản vay tại Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh C2 vẫn chưa thể giải quyết do thiếu tiền, đang nhờ ngân hàng khác mua lại nợ và QSDĐ tại Vĩnh Long của ông đã được H thu hồi về cất ở nhà, nhờ ông tiếp tục ủy quyền để vay vốn nhằm giải quyết dứt điểm. Ông đồng ý và nói thêm rằng hiện ông cũng đang cần vay 200.000.000 đồng để lo công việc, đồng thời QSDĐ tại Vĩnh Long đang trong quá trình tranh chấp tại tòa. Ông H trả lời cứ ra công chứng ủy quyền QSDĐ tại Vĩnh Long sẽ nhận được 200.000.000 đồng. Còn các thủ tục khác H sẽ lần lượt

xử lý cho đến hoàn tất trả mọi tài sản về cho ông. Ngày 10/7/2020 ông H thông báo đã tìm được người cho vay ngoài, điều kiện là ông ký hợp đồng ủy quyền QSDĐ tại Vĩnh Long cho ông H. Trong buổi trưa cùng ngày, ông và ông H cùng với vài người bạn của ông H đã đến Phòng C3 thị xã B, tỉnh Vĩnh Long thực hiện ủy quyền, ông H có đưa trước cho ông số tiền 100.000.000 đồng hẹn vài hôm sau sẽ chuyển khoản phần 100.000.000 đồng còn lại nhưng sau đó ông H cắt liên lạc và rời khỏi nơi cư trú. Tìm hiểu qua nhiều nguồn tin, ông được biết ông H đã chuyển nhượng các tài sản trên của ông cho người khác, cụ thể:

- Thửa đất số 515 và thửa đất số 516, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại khu T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Bích N - CCCD số: 092156000822 vào ngày 12/5/2020.

- Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị H1 – sinh năm 1979 vào ngày 23/7/2020.

Đối với việc ông H chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 21 tại Vĩnh Long của ông cho bà H1 và bà H1 đã tố giác ông H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và H đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử tuyên phạt 15 năm tù. Do hành vi ông H lừa đảo bà H1 liên quan đến thửa đất số 21 tại Vĩnh Long của ông, nên trong quá trình điều tra vụ án Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh V đã đối chất giữa ông và ông Vũ Hà Trung H. Tại Biên bản đối chất ngày 10 tháng 5 năm 2023, ông H đồng ý với lời trình bày của ông về thoả thuận ông ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hai thửa đất 515 và 516 tại Cần Thơ cho ông H là để ông H vay hộ số tiền 2.000.000.000 đồng, thực tế hai bên không có chuyển nhượng thật 02 thửa đất này. Như vậy, qua nội dung trên cho thấy việc ông H tự ý vay ngân hàng số tiền 4.290.000.000 đồng, trong khi ông và ông H thoả thuận vay hộ số tiền 2.000.000.000 đồng, đồng thời 02 thửa đất số 515 và 516 ông H đứng tên hộ ông để thế chấp ngân hàng, ông H cũng tự ý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Bích N, việc chuyển nhượng QSDĐ của ông H và bà N đối với 02 thửa đất là tài sản của ông, ông không hay biết. Ông xin nhấn mạnh đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng chỉ là quyền sử dụng đất vì khi tặng cho tài sản thì ba mẹ ông (ông N2 và bà T1) chỉ cho đất không cho nhà, nên đến nay ông cũng không có bất kỳ quyền gì đối với căn nhà trên đất. Như vậy, mọi giao dịch giữa ông H và bà N cũng không thể bao gồm tài sản là căn nhà trên đất. Hiện tại nhà trên đất do ba mẹ ông sở hữu hợp pháp. Vì vậy, tại buổi hòa giải ông chỉ làm việc với tư cách là nguyên đơn để đòi lại quyền sử dụng đất mà ông H đã lừa dối để chiếm đoạt của ông, ông không đại diện cho chủ sở hữu căn nhà hay có bất cứ quyền nào liên quan đến căn nhà trên đất.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Đình N1 với ông Vũ Hà Trung H được công chứng tại VPCC Ngô Hồng Thanh số 4025 quyển số 01/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018.

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N. Hợp đồng chuyển nhượng được VPCC Ngô Hồng T3 chứng nhận ngày 12/5/2020.

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Đình N1 với Vũ Hà Trung H, giữa Vũ Hà Trung H với Huỳnh Thị Bích N. Cụ thể: Yêu cầu ổn định cho ông được sử dụng thửa đất số 515, 516 (trên đất có nhà) mà ông đang sử dụng, ông đồng ý hoàn trả ông H 2.000.000.000 đồng nhờ ông H đại diện vay ngân hàng.

+ Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền đăng ký đất đai thu hồi hoặc huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 715277, số vào sổ cấp GCN CS23605 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/06/2020 cấp cho bà Huỳnh Thị Bích N để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới đối với thửa đất 515, 516, tờ bản đồ số 01 cho ông Lê Đình N1 theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hà Trung H trình bày tại Bản tự khai ngày 29/4/2024 như sau:

Ông Lê Đình N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông vào 01/10/2018. Diện tích 158,5 m^2 đã sang tên ông tại thời điểm chuyển nhượng. Mục đích chuyển nhượng: Lúc đầu ông Lê Đình N1 thế chấp cho ông để vay tiền, nhưng sau đó ông N1 không có khả năng chi trả nên ông N1 đã chuyển nhượng sang tên cho ông và ông đã cho ông N1 thuê lại để ở. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông đã giao cho ông N1 số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 01/10/2018. Ông N1 cho rằng việc ký chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích nhờ ông đứng tên để vay tiền ngân hàng là không đúng vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N1 sang cho ông đứng tên là do ông N1 thế chấp tài sản trên cho ông và không có tiền trả nên ông N1 mới chuyển nhượng sang cho ông đứng tên làm chủ tài sản là đúng quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông Lê Đình N1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Đình N1 và ông được công chứng tại VPCC Ngô Thị Hồng Thanh số 4025 quyển số 01/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018. Ông cho rằng yêu cầu của ông Lê Đình N1 là không có căn cứ vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa ông Lê Đình N1 và ông là đúng quy định pháp luật. Nếu ông N1 có nhu cầu mua lại tài sản trên thì ông N1 trực tiếp liên hệ thỏa thuận với bà Huỳnh Thị Bích N. Ông không đồng ý nội dung khởi kiện của ông N1 vì ông và ông N1 không còn liên quan đến tài sản mà ông N1 khởi kiện. Do hiện tại ông đang chấp hành án nên ông xin được vắng mặt trong quá giải quyết vụ án dân sự trên.

Ông Lê Đình N1 với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1 trình bày ý kiến tranh luận:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích N do thời điểm ông với ông Vũ Hà Trung H và giữa ông Vũ Hà Trung H với bà N ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn nhà trên đất, căn nhà vẫn của còn của ông N2 và bà T1. Khi nhận chuyển nhượng các đương sự không xem xét hiện trạng thực tế tài sản cũng như những người đang sinh sống trên đất. Theo biên bản bàn giao giữa ông H và bà N thì việc giao tài sản là tại địa chỉ của nhà ông là không đúng vì bàn giao tài sản tại nhà ông nhưng gia đình ông không hay biết. Ngoài ra, trong nội dung biên bản bàn giao tài sản

có ghi nội dung là căn nhà có diện tích 9x15m là không đúng do thời điểm đó căn nhà chỉ có diện tích 9x10m, đến sau này mới xây dựng thêm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại nội dung cũng như thời điểm lập biên bản bàn giao tài sản. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông Lê Đình N1 với ông Vũ Hà Trung H chỉ là giao dịch giả tạo nhằm mục đích vay tài sản với số tiền là 2.000.000.000 đồng. Giao dịch cho thuê tài sản giữa ông H với bà N và giữa bà N với gia đình ông không phải là giao dịch tự nguyện mà là do bà N bắt buộc ông vào thế phải ký hợp đồng thuê nhà với bà N nếu không ký bà N sẽ thông báo cho gia đình ông biết việc ông đã chuyển nhượng đất cho ông H và ông H chuyển nhượng lại cho bà N. Hơn nữa, việc ký hợp đồng thuê giữa ông và bà N là không đúng do thời điểm đó hợp đồng thuê giữa ông H với bà N vẫn còn hiệu lực.

Từ những lý do nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích N, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Tại Công văn số 14/NHT-VP ngày 06/3/2024 Văn phòng C trình bày ý kiến như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4025, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Đình N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Hà Trung H đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

** Đại diện theo ủy quyền của quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích N là bà Đặng Mỹ L trình bày:*

Nay phía ông N1 có đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông H và kiến nghị thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận đã được công nhận hợp pháp cho bà N là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Tấn N2 trình bày:*

Tại Biên bản thẩm định ngày 11/02/2025 ông N2 và bà T1 trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc phần đất là do trước đây ông và bà T1 có phần đất ở M bị thu hồi, sau đó được bố trí hai nền tái định cư này cho ông và bà T1 (hiện đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án). Vì con trai ông bà là Lê Đình N1 cần tiền để làm ăn nên ông và bà T1 có ủy quyền cho ông Lê Đình N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N1 chuyển nhượng cho ông H và ông H chuyển nhượng lại cho bà N. Bà N yêu cầu ông N1 ký hợp đồng thuê lại nhà tuy nhiên số tiền thuê nhà hàng tháng là do ông Vũ Hà Trung H trả, đến khi ông H bị bắt và đi chấp hành án thì ông Lê Đình N1 trả số tiền thuê nhà thay cho ông H, mục đích là không cho ông N2 và bà T1 biết việc ông Lê Đình N1 đã bán nhà cho bà N. Bản chất của việc chuyển nhượng từ ông N1 sang ông H chỉ để vay tiền (nhờ ông H vay giùm 2.000.000.000 đồng nhưng ông H lại vay đến

4.000.000.000 đồng). Việc bà N nhận chuyển nhượng từ ông H chỉ là về mặt giấy tờ không có xem xét hiện trạng nhà cũng như gặp chủ sở hữu để thương lượng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật tuy nhiên xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông và bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) đã tuyên án như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích N.

1.1 Buộc ông Lê Đình N1, ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A, đường số B, khu vực TĐC T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích N.

1.2. Buộc ông Lê Đình N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Bích N số tiền thuê nhà còn nợ là 198.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 được ký kết vào ngày 10/03/2021.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lê Đình N1 về việc:

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Đình N1 với ông Vũ Hà Trung H được công chứng tại VPCC Ngô Hồng Thanh số công chứng 4025 quyển số 01/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018.

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N. Hợp đồng chuyển nhượng được VPCC Ngô Hồng T3 chứng nhận ngày 12/5/2020.

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Đình N1 với Vũ Hà Trung H, giữa Vũ Hà Trung H với Huỳnh Thị Bích N. Cụ thể: Yêu cầu ổn định cho ông được sử dụng thửa đất số 515, 516 (trên đất có nhà) mà ông đang sử dụng, ông đồng ý hoàn trả ông H 2.000.000.000 đồng nhờ ông H đại diện vay ngân hàng.

+ Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền đăng ký đất đai thu hồi hoặc huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 715277, số vào sổ cấp GCN CS23605 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/06/2020 cấp cho bà Huỳnh Thị Bích N để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới đối với thửa đất 515, 516, tờ bản đồ số 01 cho ông Lê Đình N1 theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu và sử dụng ổn định đối với căn nhà tại số A, đường số B, khu T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1.

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

Vào các ngày 13/6/2025 và 16/6/2025 bị đơn ông Lê Đình N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ). Yêu

cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1, ông N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với Vũ Hà Trung H mục đích là nhờ H vay tiền cho ông. Khi chuyển nhượng cho H để vay 2.000.000.000đồng nhưng H lại vay nhiều hơn số đó và còn chuyển nhượng đất của ông cho bà Huỳnh Thị Bích N. Đến khi bà N liên hệ nói nhà này là do bà N đứng tên nên ông mới biết là đã bị H lừa. Hiếu L1 cả bà N nhưng bà N không phản ứng gì. Khi H ký hợp đồng thuê nhà với bà N sau đó bà N ép ông phải ký hợp đồng thuê nhà nếu không bà N sẽ đến gặp cha mẹ ông. Vì sợ cha mẹ bị sốc dẫn đến đổ bệnh nên ông phải ký hợp đồng thuê nhà với bà N để kéo dài thời gian và xử lý các vấn đề có liên quan. Theo ông, hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thuê nhà đều là giả cách, cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Căn nhà trên đất là của vợ chồng bà T1 xây dựng nhưng chưa có thủ tục hoàn công nên chưa cập nhập quyền sở hữu nhà và cập nhật có tài sản gắn liền trên đất. Sau một thời gian, vợ chồng ông N1 bỏ tiền ra sửa chữa cho rộng hơn. Khi tặng cho ông N1, do chưa có quyền sở hữu nhà nên chỉ tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, phần nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông N2 bà T1. Việc ông N1 chuyển nhượng cho ông Vũ Hà Trung H, ông Vũ Hà Trung H chuyển nhượng lại cho bà N là chưa đảm bảo đúng quy định. Hơn nữa việc chuyển nhượng đất và nhà với giá thấp hơn nhiều so với giá thị trường, ông N2 bà T1 vẫn còn ở trên đất. Cho nên việc chuyển nhượng này không đúng quy định của pháp luật, bà N không phải là người thứ ba ngay tình. Do đó, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và nhà vẫn thuộc của gia đình ông nhì bà T1. Mặt khác, vụ kiện cấp sơ thẩm giải quyết còn nhiều vi phạm thủ tục tố tụng như: Hội thẩm nhân dân tên Thu không có trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử những vẫn tham gia xét xử vụ án; bà D1 vợ ông nguyên là người cùng tham gia sửa chữa căn nhà trên đất nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D1; việc thu thập chứng cứ như hợp đồng thuê nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là những bản phô tô không phải là bản chính. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc bà N chuyển nhượng đất của ông Vũ Hà Trung H là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, khi chuyển nhượng đã có căn nhà trên đất, nhưng nhà chưa có sổ hồng hoàn công nên không được cập nhật lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bàn giao đất giữa ông H với bà nhung có thể hiện có nhà trệt trên đất thể hiện tại biên bản giao nhà, đất. Mặt khác, trong hợp đồng thuê lại đất giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N và hợp đồng thuê đất giữa ông Lê Đình N1 với bà Huỳnh Thị Bích N đều thể hiện có nhà trệt trên đất. Khi bàn giao nhà đất, thì phần nhà trống không có người. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa bà N với ông H đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, thấy hoàn cảnh của bị đơn khó khăn nên nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu ông N1 phải trả tiền thuê nhà là 198.000.000đồng nữa mà coi như tăng lại cho ông N1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông H do ông N1 đã rút khởi kiện ở cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét được nhưng dành cho ông có quyền khởi kiện ông H bằng một vụ kiện khác. Đối với phần tiền thuê nhà, do nguyên đơn tự nguyện cho lại bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Đối với kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ để xem xét, bà T1 không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Việc cấp sơ thẩm giải quyết có vi phạm về thủ tục nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, áp dụng khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Đình N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C và ông Vũ Hà Trung H, tuy nhiên Văn phòng công chứng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Vũ Hà Trung H hiện đang chấp hành án và có đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng từ cấp sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Xét về địa vị tố tụng: Ngày 22/4/2025, tại cấp sơ thẩm do ông Lê Đình N1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, bị đơn ông H không có yêu cầu phản tố; nên cấp sơ thẩm đã xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, chuyển tư cách người liên quan là bà Huỳnh Thị Bích N là người có yêu cầu độc lập đối với ông Lê Đình N1, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định là nguyên đơn, ông N1 là bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[1.4] Xét về quan hệ pháp luật: Vụ kiện tại cấp sơ thẩm được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình N1 với ông Vũ Hà Trung H. Tuy nhiên, quá trình tố tụng ông N1 đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đòi lại quyền sử dụng đất với ông Lê Đình N1 nên vụ kiện phải được xác định thêm quan hệ pháp luật là đòi lại quyền sử dụng đất mới đầy đủ.

[1.5] Tại cấp sơ thẩm ông Lê Đình N1 có tố giác hành vi của ông Vũ Hà Trung H có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhưng cấp sơ thẩm không tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra mà đưa ra xét xử luôn là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có Công văn số 71/TATP-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 hỏi Cơ quan Cảnh sát điều tra về hành vi của Vũ Hà Trung H liên quan đến việc tố cáo của ông Lê Đình N1. Ngày 27 tháng 02 năm 2026, Phòng C4 Công an thành phố C đã có văn bản trả lời và cung cấp Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 1800/TB-CSHS ngày 09 tháng 10 năm 2025 kèm theo Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 11282/QĐ-CSHS ngày 09/10/2025 đối với việc ông Lê Đình Nguyên tố G1 ông Vũ Hà Trung H. Do đó, phần này cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên vụ án đủ điều kiện để tiếp tục giải quyết ở cấp phúc thẩm.

[1.6] Tại phiên tòa phúc thẩm ông N1 yêu cầu giám định chữ ký và tuổi mực trong biên bản giao nhà giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N cũng như thu thập chứng cứ gồm Biên bản đối chất của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh V vào ngày 10 tháng 5 năm 2023 giữa bị can Vũ Hà Trung H với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình N1. Đối với yêu cầu này của ông N1, Hội đồng xét xử không chấp nhận bởi về quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông rút lại yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm, nên chưa xem xét giải quyết phần này theo quy định tại Điều 293 về phạm vi xét xử phúc thẩm: *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của cấp sơ thẩm có kháng cáo kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo kháng nghị"*.

[1.7] Xét về thành viên của Hội đồng xét xử sơ thẩm cho thấy đối với Hội thẩm nhân dân không có trong quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất không có yêu cầu thay đổi hay khiếu nại việc Hội thẩm nhân dân tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, sự vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm mà không nhất thiết phải hủy bản án theo yêu cầu của các đương sự.

Tại phiên tòa đại diện bà T1 cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà D1 là vợ ông N1 vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo, tuy nhiên trong vụ việc này chưa giải quyết mối quan hệ giữa ông N1 với ông H nên việc bà D1 không tham gia vụ kiện cũng không bị thiệt thòi về quyền lợi.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Lê Đình N1 với những nội dung ông Lê Đình N1 không đồng ý giao tài sản là quyền sử dụng đất tại hai thửa 515,516 thuộc tờ bản đồ số 1 khu dân cư T, phường A, quận N nay là phường T thành phố Cần Thơ cho bà Huỳnh Thị Bích N:

Ông N1 cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông H để làm thủ tục vay tiền, nhưng ông H đã vay số tiền nhiều hơn và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Huỳnh Bích N. Việc ông N1 cho rằng ông H đã thực hiện việc chuyển nhượng không đúng và ông chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Vũ Hà Trung H là giả cách thì ông N1 vẫn có quyền khởi kiện ông H thành một vụ kiện khác. Trong vụ án này, ở cấp sơ thẩm các

đương sự không ai yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử bà Huỳnh Thị Bích N là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, giữa ông N1 và bà N có ký hợp đồng thuê đất, tại Điều 2 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/3/2021 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 thể hiện thời gian thuê là 03 năm kể từ ngày 01/3/2021 đến hết ngày 28/02/2024 nên bà N yêu cầu ông N1 và ông N2 bà T1 giao trả lại quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N là có căn cứ. Ông N1 không đồng ý giao nhà là không đúng vì hiện tại ông N1 không còn quyền sử dụng đối với phần đất và nhà nêu trên.

[2.2] Đối với kháng cáo không đồng ý thanh toán cho bà Huỳnh Thị Bích N số tiền 198.000.000 đồng bởi ông Lê Đình N1 cho rằng giao dịch cho thuê tài sản giữa bà N với ông không phải là giao dịch tự nguyện mà là do bà N bắt buộc ông vào thế phải ký hợp đồng thuê nhà. Ông N1 không có chứng cứ gì chứng minh việc ông bị ép buộc phải ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất tặng lại ông N1 số tiền thuê nhà nêu trên, không yêu cầu ông N1 trả 198.000.000đồng. Do đó, hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn và xem như phần kháng cáo này của ông N1 được chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo đề nghị tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa Lê Đình N1 với Vũ Hà Trung H và giữa Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến vụ án do bà Huỳnh Thị Bích N đứng tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Lê Đình N1: Đối với yêu cầu này của ông N1 không có sơ sở để tòa án cấp phúc thẩm giải quyết. Bởi phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét những nội dung mà đã được cấp sơ thẩm giải quyết. Tuy nhiên với yêu cầu này tại cấp sơ thẩm ông N1 đã rút yêu cầu khởi kiện, nên tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết nội dung này là đúng quy định. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông N1 không có căn cứ được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1: Bà T1 không đồng ý di dời, chuyển dịch tài sản là căn nhà số A đường số B, khu dân cư T, phường T, thành phố Cần Thơ; Đề nghị công nhận quyền sở hữu hợp pháp và bất khả xâm phạm của bà với tài sản nêu trên: Xét thấy, căn cứ vào lời khai của đương sự cũng như chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện căn nhà được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp, không có giấy phép xây dựng nên không có thủ tục hoàn công và chưa được ghi nhận cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định quyền sở hữu nhà là của ai. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản bàn giao nhà đất ngày 04/3/2020 giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N thể hiện có một căn nhà trệt gắn trên hai thửa đất với diện tích xây dựng 9mx15m và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/3/2021 giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 tại Điều 1 của Hợp đồng có thể hiện nội dung *"Tại thời điểm thuê có công trình trên đất là nhà trệt"*. Từ đó, có đủ cơ sở xác định thời điểm bà N nhận chuyển nhượng đã bao gồm căn nhà trên đất nên yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà T1 là chưa có cơ sở xem xét.

[4] Tại cấp phúc thẩm ông N1, bà T1 cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N1 và bà T1.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Do nguyên đơn không yêu cầu ông N1 trả số tiền thuê nhà 198.000.000đồng nên ông N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền này.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Đình N1 và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình N1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thi T4; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích N.

1.1 Buộc ông Lê Đình N1, ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A, đường số B, khu vực TĐC T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích N.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tặng lại số tiền thuê nhà cho ông Lê Đình N1 số tiền thuê nhà còn nợ là 198.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bích N với ông Lê Đình N1 được ký kết vào ngày 10/03/2021.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lê Đình N1 về việc:

3.1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Đình N1 với ông Vũ Hà Trung H được công chứng tại VPCC Ngô Hồng Thanh số công chứng 4025 quyển số 01/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018.

3.2. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Vũ Hà Trung H với bà Huỳnh Thị Bích N. Hợp đồng chuyển nhượng được VPCC Ngô Hồng T3 chứng nhận ngày 12/5/2020.

3.3. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Đình N1 với Vũ Hà Trung H, giữa Vũ Hà Trung H với Huỳnh Thị Bích N. Cụ thể: Yêu cầu ổn định cho ông được sử dụng thửa đất số 515, 516 (trên đất có nhà) mà ông đang sử dụng, ông đồng ý hoàn trả ông H 2.000.000.000 đồng nhờ ông H đại diện vay ngân hàng.

3.4. Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền đăng ký đất đai thu hồi hoặc huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 715277, số vào sổ cấp GCN CS23605 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/06/2020 cấp cho bà Huỳnh Thị Bích N để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới đối với thửa đất 515, 516, tờ bản đồ số 01 cho ông Lê Đình N1 theo quy định pháp luật.

4. Ông Lê Đình N1 được quyền khởi kiện ông Vũ Hà Trung H bằng vụ kiện khác khi ông N1 có chứng cứ chứng minh và có yêu cầu.

5. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu và sử dụng ổn định đối với căn nhà tại số A, đường số B, khu T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Lê Tấn N2 và bà Nguyễn Thị T1.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Lê Đình N1 phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 32.000.000 đồng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích N đã nộp tạm ứng 32.000.000 đồng. Bị đơn ông Lê Đình N1 có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền trên cho nguyên đơn.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bị đơn ông Lê Đình N1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) ông N1 đã nộp theo Biên lai thu số 0000687 ngày 20/12/2023 thành án phí.

7.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn N2, bà Nguyễn Thị T1 được miễn toàn bộ án phí phải chịu.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình N1 không phải chịu. Ông N1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006515 ngày 19/6/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

9. 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 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/4/2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- P. THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Mạc Thị Chiên