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: 655/2026/DS-PT
Ngày: 26-6-2026
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Lâm Đồng.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.
Ông Trương Hoài Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 631/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 735/2026/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 667/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Phượng N, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung N1, sinh năm 1981, có mặt.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ P – Công ty L2, có mặt.

Địa chỉ: Số I đường số C, khu nhà ở Cán bộ - Giáo viên trường Đại học C, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bích N2, sinh năm 1957, có mặt.

2.2. Ông Phan Phước T, sinh năm 1950, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số L đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Trung N1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.2. Bà Phan Nguyễn Thu T1.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.3. Bà Phan Nguyễn Hạnh T2.

3.4. Ông Phan Nguyễn Thành L.

3.5. Ông Trần Văn T3.

3.6. Cháu Trần Phan Anh T4.

Cùng cư trú: số L, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

- Người giám hộ cho cháu Trần Phan Anh T4 là: Bà Phan Nguyễn Hạnh T2 và ông Trần Văn T3 là cha và mẹ ruột.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Phượng N là nguyên đơn và ông Trần Trung Nghĩa L1 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/01/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần phượng N trình bày:

Vào ngày 30/9/2024 bà được anh trai là ông Trần Trung N1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất có có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và nhà ở số L, đường D, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay phường S, thành phố Cần Thơ) gắn liền trên phần đất này với diện tích sử dụng: 152,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N vào ngày 30/9/2024.

Phần tài sản này có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T chuyển nhượng lại cho ông N1 vào tháng 6 năm 2022.

Tuy nhiên, từ khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà N2 cùng gia đình sinh sống trong số LK08-15, đường D, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay phường S, thành phố Cần Thơ) mà không bàn giao trả nhà và đất cho bà N.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T trả lại cho bà N quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích sử dụng: 152,9m², tọa lạc số LK08-15, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố

Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N vào ngày 30/9/2024.

Theo đơn phản tố đề ngày 01/8/2025 của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà N2 trình bày:

Ngày 18/01/2022, ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị Bích N2 có đến Văn phòng C1 để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 100,8m² tại thửa số 525, tờ bản đồ số 16 và nhà ở số L, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ gắn liền trên phần đất này với diện tích sử dụng: 152,9m² với giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, mục đích là để nâng cao tài chính để con rể bà N2 là ông N1 đi du học ở Canada. Việc T1 ký hợp đồng tặng cho N1 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, cũng như việc ký kết tặng cho em của Nghĩa là bà Trần Phượng N, thì bà N2 không biết. Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì bà N2 và ông T chưa nhận tiền chuyển nhượng và cũng không có việc giao nhà và đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T có yêu cầu phản tố như sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 công chứng vào ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 312 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy Hợp đồng tặng cho 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Phan Nguyễn Thu T1 với bên được tặng cho ông Trần Trung N1 công chứng vào ngày 21/6/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 3138 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung N1 với bà Trần Phượng N ngày 23/7/2024; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Trần Trung N1 với bên được tặng cho bà Trần Phượng N công chứng vào ngày 10/9/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng 3923 quyển số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà N2 rút một phần yêu cầu phản tố. Cụ thể là không yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung N1 với bà Trần Phượng N ngày 23/7/2024.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Phước T thống nhất với nội dung và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N2 trình bày.

Theo đơn trình bày vụ việc đề ngày 20/02/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 trình bày:

Nguồn gốc tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và nhà ở số L, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ gắn liền trên phần đất này với diện tích sử dụng: 152,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N ngày 30/9/2024.

Phần tài sản này trước đây bà N2 và ông T nhận chuyển nhượng của Công ty M (thời gian chuyển nhượng với giá tiền chuyển nhượng thì không rõ). Vào ngày 24/8/2017, bà N2 và ông T vay của ông N1 số tiền 300.000.000 đồng (nguồn tiền là do ông N1 vay từ Ngân hàng V chi nhánh C2), thỏa thuận lãi suất 12%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, mục đích vay là để kinh doanh tiệm tạp hóa. Khi ông N1 cho bà N2 vay số tiền 300.000.000 đồng các bên không làm biên nhận hay giấy tờ gì.

Đến ngày 01/12/2021, thì bà N2 và ông T vay của ông N1 tổng cộng số tiền 740.000.000 đồng (số tiền vay từng đợt). Lúc này ông N1 có yêu cầu bà N2 và ông T trả nợ thì bà N2 và ông T nói với ông N1 do Công ty M không giao giấy chứng nhận để bà N2 và ông T thế chấp vay tiền Ngân hàng trả cho ông N1.

Đến khoảng tháng 01/2022, ông N1 được biết Ngân hàng A ở Sóc Trăng đang chuẩn bị khởi kiện bà N2 vì bà N2 không thanh toán khoản nợ 230.000.000 đồng, ông N1 cũng được biết tại thời điểm này thì bà N2 vẫn còn thiếu Công ty M số tiền 130.000.000 đồng nên Công ty không giao giấy chứng nhận cho bà N2. Lúc đó, bà N2 và ông T có yêu cầu ông N1 cho vay thêm số tiền 360.000.000 đồng để trả nợ. Sau đó, ông N1 cầm số tiền 360.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng và cho công ty. Sau khi trả nợ xong thì giữa ông N1 và vợ là bà Phan Nguyễn Thu T1 với bà N2 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2022. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2022 giữa ông N1 và vợ là bà Phan Nguyễn Thu T1 với bà N2 và ông T thực chất là giấy xác nhận nợ chứ không phải chuyển nhượng. Trong hợp đồng này chỉ có bà N2, ông T và con là Phan Nguyễn Thành L ký tên. Kèm theo hợp đồng có bảng chi tiết khoản tiền đã vay của bà N2 và ông T.

Sau đó, vào ngày 18/01/2022 bà N2, ông T, ông N1 và bà T1 đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Nhưng các bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng mà thực chất là do bà N2 nợ tiền ông N1 nên các bên ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay này của bà N2.

Vào ngày 15/02/2022, ông N1 tiếp tục cho bà N2, ông T vay số tiền 136.000.000 đồng để bà N2 với ông T trả nợ bên ngoài. Tổng số tiền tính đến ngày 15/02/2022 bà N2, ông T nợ của ông N1 số tiền vốn đã vay là 1.400.000.000 đồng.

Đến ngày 21/6/2022, thì vợ ông Nghĩa L1 bà Phan Nguyễn Thu T1 đã ký hợp đồng tặng cho 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N1. Thực chất khi ông N1 và vợ là bà T1 với bà N2 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và giữa ông N1 với vợ ông N1 ký hợp

đồng tặng cho thì mục đích là để đảm bảo khoản vay của bà N2 và ông T, chứ ông N1 không muốn nhận nhà đất mà chỉ muốn lấy lại số tiền đã cho vay. Do đó, ông N1 có nói khi nào bà N2 và ông T muốn bán nhà thì ông sẽ giao lại giấy tờ nhà để bà N2 và ông T chuyển nhượng để trả lại tiền đã vay cho ông N1. Căn nhà này do bà N2 và ông T cùng con Phan Nguyễn Hạnh T2 và chồng là Trần Văn T3 và cháu Trần Anh T5, sinh năm 2015 và bà Phan Nguyễn Thu T1 đang sinh sống.

Khoảng tháng 4 năm 2022 thì có người muốn mua nhà, nhưng bà N2 không muốn bán. Rồi bà N2 mới đề nghị ông N1 làm hợp đồng bán nhà cho bà Phan Nguyễn Hạnh T2 để bà T2 vay tiền của Ngân hàng nhưng do bà T2 không đủ điều kiện để vay nên các bên không làm hợp đồng bán nhà nữa.

Đến tháng 6 năm 2024, ba của ông N1 bị đột quỵ nên gia đình cần tiền, ông có yêu cầu bà N2 trả lại tiền đã vay cho ông nhưng bà N2 không trả và cũng không có khả năng trả nợ. Đến tháng 7 năm 2024 thì ông N1 làm hợp đồng chuyển nhượng (thực tế là tặng cho bà Trần Phượng N) để bà N thế chấp vay tiền ngân hàng để lo cho gia đình. Vì bà N đang đi làm có chứng minh thu nhập nên mới vay được tiền. Nhưng khi Ngân hàng đến thẩm định để cho vay thì bà N2 và ông T cản trở nên đến hôm nay mới chưa vay được tiền.

Ngày 10/9/2024, do chuẩn bị đi nước ngoài nên ông N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho em là bà Trần Phượng N, để bà N thay ông N1 xử lý khoản tiền nợ mà bà N2 và ông T đã vay của ông N1.

Nay ông N1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N và không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Nguyễn Thu T1, bà Phan Nguyễn Hạnh T2, ông Phan Nguyễn Thành L, ông Trần Văn T3 và cháu Trần Phan Anh T4 đã được Toà án cấp, tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án. Nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Toà án cũng đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cũng như tham gia phiên toà nhưng đều vắng mặt không có lý do.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở tọa lạc số L, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, do bị đơn đóng cửa căn nhà và không đồng ý cho xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Vì vậy, Tòa án lập biên bản không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được.

Tại bản án sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T trả lại cho nguyên đơn bà Trần phượng N quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và

tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích sử dụng: 152,9m², tọa lạc số LK08-15, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N vào ngày 30/9/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 công chứng vào ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 312 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Phan Nguyễn Thu T1 với bên được tặng cho ông Trần Trung N1 công chứng vào ngày 21/6/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 3138 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Trần Trung N1 với bên được tặng cho bà Trần Phượng N công chứng vào ngày 10/9/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng 3923 quyển số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung N1 với bà Trần Phượng N ngày 23/7/2024.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 có đơn kháng cáo.

Cụ thể: Nguyên đơn bà Trần Phượng N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự số: 104/2025/DS-ST ngày 1/12/2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự số: 104/2025/DS-ST ngày 1/12/2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Phước T, bà Nguyễn Thị Bích N2, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 ngày 18/01/2022 số 312, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, địa chỉ: số A, đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư P trình bày: Theo quan điểm của nguyên đơn hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên đề nghị bị đơn trả lại số tiền vay và lãi phát sinh. Lời trình bày của bà N2 không được ông N1

thừa nhận. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông N1. Lãi suất 1% tháng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất trình bày tài sản tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH M, ngày 11/01/2022 bà N2 và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 công chứng vào ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 312 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy, Theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T trong quá trình giải quyết vụ án, thì bà N2, ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng mục đích là để nâng cao tài chính cho ông N1 đi du học tại Canada.

Theo ông Trần Trung N1 thì từ năm 2017 đến tháng 02 năm 2022 bà N2 nhiều lần vay tiền của ông N1, tổng số tiền bà N2 vay là 1.400.000.000 đồng; Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N1 với bà N2, ông T; ký hợp đồng tặng 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N1 và vợ là bà T1 là để đảm bảo khoản vay của bà N2 và ông T, ông N1 chỉ muốn lấy lại số tiền đã cho vay. Khi nào bà N2 và ông T muốn bán nhà thì ông sẽ giao lại giấy tờ nhà để bà N2 và ông T chuyển nhượng để trả lại tiền đã vay cho ông (theo lời trình bày tại biên bản thỏa thuận giá ngày 13/3/2025).

Thực tế, từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/01/2022 đến nay thì tài sản nhà đất thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 16 vẫn do bà N2 và ông T quản lý sử dụng, các bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng và cũng không có việc bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Các bên cũng xác định giá chuyển nhượng

200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có giao nhận khoản tiền này.

Do vậy, có căn cứ xác định bản chất giao dịch chuyển nhượng, tặng cho trên là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay 1.400.000.000 đồng mà bà N2 đã vay của ông N1 (từ năm 2017 đến tháng 02/2022). Các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng 200.000.000đồng ghi trên hợp đồng), không bàn giao nhà đất; tài sản thực tế vẫn do bà N2, ông T quản lý, sử dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với Hợp đồng tặng cho 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Phan Nguyễn Thu T1 với bên được tặng cho ông Trần Trung N1 công chứng vào ngày 21/6/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 3138 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Do hợp đồng chuyển nhượng gốc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 công chứng vào ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 312 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã bị vô hiệu, nên hợp đồng tặng cho phát sinh từ quyền sở hữu này cũng vô hiệu theo quy định.

[2.4]. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Trần Trung N1 với bên được tặng cho bà Trần Phượng N công chứng vào ngày 10/9/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng 3923 quyển số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, xét thấy:

Theo hồ sơ thể hiện, Việc ký hợp đồng chuyển nhượng trước đó (ngày 23/7/2024 - đã tự nguyện hủy) và hợp đồng tặng cho này thực chất chỉ để bà N đứng tên trên giấy tờ nhằm mục đích thế chấp vay tiền ngân hàng lo cho gia đình (do ông N1 chuẩn bị đi nước ngoài và ba bị đột quỵ). Bà N hoàn toàn biết rõ việc gia đình bà N2, ông T đang sinh sống tại đây và thực tế chưa từng nhận bàn giao nhà đất. Vì vậy, bà N không được coi là "người thứ ba ngay tình" theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015. Do các hợp đồng trước đó bị vô hiệu, bà N không phải là bên thứ ba ngay tình nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho ngày 10/9/2024 giữa ông N1 và bà N cũng vô hiệu là có căn cứ. Do vậy, Nguyên đơn bà N yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T trả lại cho bà N quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích sử dụng: 152,9m², tọa lạc số LK08-15, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N vào ngày 30/9/2024 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.5]. Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 BLDS 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại thì bồi thường.

Xét thấy, trên thực tế, các bên chưa giao nhận tiền chuyển nhượng, chưa bàn giao nhà đất, và hợp đồng tặng cho cũng không kèm điều kiện phải thực hiện nên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đều có lỗi nên không phải bồi thường.

Đối với số tiền mà ông N1 cho rằng bà N2 và ông T vay của ông N1, trường hợp các bên có tranh chấp thì khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.6]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

[2.7]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1 là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Trần Phượng N phải chịu án phí số tiền là 1.120.000 đồng là có sai sót, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại. Bà N phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008855, ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ) thành án phí. Bà N còn phải nộp thêm số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp thành án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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 Trần Phượng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T trả lại cho nguyên đơn bà Trần phượng N quyền sử dụng đất có diện tích 100,8m² tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 16 và

tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích sử dụng: 152,9m², tọa lạc số LK08-15, đường D, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900346, số vào sổ VP00283 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Trần Phượng N vào ngày 30/9/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N2, ông Phan Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trung N1, bà Phan Nguyễn Thu T1 công chứng vào ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 312 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho 50% quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Phan Nguyễn Thu T1 với bên được tặng cho ông Trần Trung N1 công chứng vào ngày 21/6/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 3138 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Trần Trung N1 với bên được tặng cho bà Trần Phượng N công chứng vào ngày 10/9/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng 3923 quyển số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung N1 với bà Trần Phượng N ngày 23/7/2024.

4. Đối với số tiền mà ông Trần Trung N1 cho rằng bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T vay của ông N1, trường hợp các bên có tranh chấp thì khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Phượng N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 750.000 đồng (B trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Phượng N phải chịu án phí số tiền là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008855, ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ) thành án phí. Bà N còn phải nộp thêm số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N2 và ông Phan Phước T không phải chịu án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp thành án phí.

8. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 26 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 5 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 5 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Lâm Đồng

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 5 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 5 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Lâm Đồng