

Bản án số: 233/2026/DS-PT
Ngày: 27 - 3 - 2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tranh chấp quyền sở hữu ”

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 Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Võ Bích Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thảo Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/03/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/TLPT-DS ngày 16/01/2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Tạ Thị N**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bà **Nguyễn Thị Phượng L**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà L (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2025 công chứng tại Văn phòng C): Ông Phan Trọng N1, sinh năm 1982; địa chỉ: 7, T, phường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung N2**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp L, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2025 công chứng tại Văn phòng C1): Ông Nguyễn Văn Quốc S, sinh năm 1993; địa chỉ: Số E đường C khu V, phường A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1. Ông **Phan Hồng Á**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà **Trần Thị Minh T**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Á (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2025 công chứng tại Văn phòng C1): Ông Hà Văn Đ, sinh năm 2001; địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số E đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Thanh L1**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp L, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2025 công chứng tại Văn phòng C1): Ông Nguyễn Văn Quốc S, sinh năm 1993; địa chỉ: Số E đường C khu V, phường A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.4. Bà **Thái B**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái B (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2025 công chứng tại Văn phòng C2): Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989; địa chỉ: B, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: B đường A, Khu tái định cư P, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người kháng cáo: Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Thái B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phụng L, bà Tạ Thị N cùng trình bày: Vào tháng 11/2024 bà L và bà N có thỏa thuận với ông Nguyễn Trung N2 để chuyển nhượng của ông N2 phần đất có diện tích 3.038,2m² tại thửa số 42 diện tích 747,2m², thửa số 67 diện tích 2.201m², thửa số 68 diện tích 90m², tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ). Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 3.300.000.000 đồng. Bà L, bà N có lập hợp đồng đặt cọc viết tay cho ông N2 tổng số tiền bà L, bà N đã giao cho

ông N2 là 1.400.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục giấy tờ xong thì bà L, bà N giao đủ cho ông N2. Tuy nhiên, sau khi ông N2 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông N2 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Thái B.

Nay bà L, bà N không đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông N2. Bà L, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà Thái B. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hai bà. Sang tên quyền sử dụng đất cho bà L, bà N đứng tên đối với các thửa đất trên. Số tiền chuyển nhượng còn lại 1.900.000.000 đồng bà L, bà N đồng ý tiếp tục giao cho ông N2.

Bị đơn ông Nguyễn Trung N2 có đơn phản tố và người có quyền và nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thanh L1 (vợ ông N2) có đơn yêu cầu độc lập cả hai có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Quốc S trình bày: Ông bà thống nhất với lời trình bày bà N, bà L. Nguyên nhân ông N2, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B là do ông N2 thiếu nợ của bà Thái B nên bà Thái B ép buộc, uy hiếp, đe dọa vợ chồng ông N2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà Thái B với giá 2.000.000.000 đồng. Thực chất vợ chồng ông N2 ký chuyển nhượng là để làm niềm tin cho khoản nợ của ông N2 đối với bà B, khi nào ông N2 trả đủ tiền cho bà B thì bà B ký chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông N2. Vợ chồng ông N2 không có nhận số tiền chuyển nhượng từ bà B và bà B cũng không khấu trừ số tiền ông N2 nợ của bà B.

Nay ông N2 yêu cầu phản tố đối với bà Thái B và bà Nguyễn Thanh L1 có yêu cầu độc lập, cùng yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B. Ông N2, bà L1 yêu cầu bà B trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 42, thửa số 67, thửa 68 tại địa chỉ nêu trên cho ông N2. Ông N2, bà L1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phượng L, đồng ý sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa số 03 thửa đất cho bà N, bà L đứng tên. Yêu cầu bà N, bà L giao số tiền chuyển nhượng còn lại 1.900.000.000 đồng cho ông Phan Hồng Ân, bà Trần Thị Minh T vì phần đất này trước đây ông N2, bà T, ông Ân hùn tiền chuyển nhượng với nhau.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng

Â1 có đại diện theo ủy quyền ông Hà Văn Đ trình bày: Năm 2022 bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Á và ông Nguyễn Trung N2 có thỏa thuận hùn tiền với nhau để chuyển nhượng phần đất của ông Trương Văn K, bà Trình Thị B1 tổng diện tích 3.038,2 m² tại địa chỉ trên. Giá chuyển nhượng đất trước sau 1.800.000.000 đồng, mỗi người hùn tương ứng số tiền 600.000.000 đồng, việc hùn tiền các bên có lập giấy tay. Để thuận tiện cho việc giao dịch sau này nên các bên thống nhất để cho ông Nguyễn Trung N2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tháng 11/2024 bà T, ông Á, ông N2 cùng thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L với giá 3.300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N2 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L và nhận số tiền 1.400.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại 1.900.000.000 đồng thì bà T và ông Á sẽ nhận sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N, bà L xong. Tuy nhiên, sau khi ông N2 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông N2 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thái B, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B thì bà T, ông Á không hay biết.

Quá trình giải quyết vụ án bà T, ông Á yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B. Yêu cầu ông N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L. Yêu cầu ông N2 sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tại 03 thửa nêu trên. Tuy nhiên, nay các bên phát sinh tranh chấp bà T, ông Á yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trung N2 với bà Thái B. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2 với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L. Công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của ông Nguyễn Trung N2, bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Á. Số tiền cọc 1.400.000.000 đồng ông N2 nhận thì ông N2 tự trả cho bà N, bà L.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Thái B có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Vào ngày 18/02/2025 ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B, các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418870, số vào sổ cấp GCN: CN3575 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày

12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418871, số vào sổ cấp GCN: CN3576 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT142874, số vào sổ cấp GCN: CH02277 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/12/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý ngày 28/01/2022 và ngày 01/3/2022. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng C3, thời điểm bà B chuyển nhượng đất của ông N2 thì không ai phát sinh tranh chấp gì. Bà B đã giao tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông N2 và vợ chồng ông N2 đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái B để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng đến nay bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L phát sinh tranh chấp. Vì vậy, bà Thái B yêu cầu độc lập. Bà B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B. Buộc ông N2, bà L1 giao cho bà Thái B các thửa đất mà ông N2, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà B, các thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 131/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L đối với bị đơn ông Nguyễn Trung N2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung N2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái B về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trung N2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng A, bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.038,2m² là đồng sở hữu với ông Nguyễn Trung N2.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L đối với bị đơn ông Nguyễn Trung N2 ký vào ngày 16/11/2024 bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B ký vào ngày 18/02/2025 bị vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Trung N2 có nghĩa vụ trả số tiền cọc cho bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L số tiền 1.400.000.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Buộc bà Thái B có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418870, sổ vào sổ cấp GCN: CN3575 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418871, sổ vào sổ cấp GCN: CN3576 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT142874, sổ vào sổ cấp GCN: CH02277 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/12/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý ngày 28/01/2022 và ngày 01/3/2022 cho ông Nguyễn Trung N2.

4. Công nhận cho ông Nguyễn Trung N2, ông Phan Hồng A, bà Trần Thị Minh T đồng sở hữu phần đất có diện tích 3.038,2m² (trong đó thửa đất số 42 diện tích 747,2m² loại đất HNK, thửa số 67 diện tích 2.201m² loại đất HNK và thửa số 68 diện tích 90m² loại đất ONT) tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ), *có mảnh trích đo địa chính kèm theo*.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ tuyên xử. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Thái B đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Ngọc H đại diện ủy quyền cho bà Thái B trình bày: Vào ngày 18/02/2025 ông N2, bà L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B, các thửa đất trên. Hợp đồng này về hình thức các bên có ra phòng công chứng chứng thực nên về hình thức là phù hợp.

Về nội dung: Về số tiền chuyển nhượng 03 lô đất trên là 02 tỷ đồng, phía bà B đã chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng Công Thương ngày 26/12/2024 là 1.400.000.000 đồng và ngày 01/01/2025 chuyển khoản qua Ngân hàng C4 là

430.000.000 đồng. Ngay ngày ký kết hợp đồng 18/02/2025 là 170.000.000 đồng (nhận tiền mặt) như vậy phía bà B đã chuyển trả đủ tiền chuyển nhượng và phía ông N2 đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Bà B đã làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì bị ngăn chặn. Sở dĩ có việc giao tiền trước một phần khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do phía ông N2 làm các thủ tục về giấy tờ đến khi hoàn thành vào ngày 18/02/2025 thì hai bên mới ký kết. Nay, bà B kháng cáo yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Bà không đồng ý hủy hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Phía ông Phan Trọng N1 đại diện ủy quyền cho bà N, bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông N2, nguyên đơn giao tiếp số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng còn lại cho ông N2 để được chuyển nhượng 03 lô đất trên.

Phía bị đơn có ông Nguyễn Văn Quốc S trình bày: Nguyên nhân ông N2, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B là do ông N2 thiếu nợ của bà Thái B nên bà Thái B ép buộc, uy hiếp, đe dọa vợ chồng ông N2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà Thái B với giá 2.000.000.000 đồng. Ông N2 không có nhận tiền từ bà Thái B. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do bà B gây áp lực buộc trả nợ. Ông N2 đồng ý với bản án sơ thẩm.

Ông Hà Văn Đ đại diện ủy quyền của ông Phan Hồng Á và bà Trần Thị Minh T đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và không có kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái B theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1, bà T, ông Á, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B.

Nhận thấy, khi làm đơn yêu cầu độc lập ngày 17/4/2025 bà Thái B có cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2025 (*Bút lục số 108-110*) với nội dung: Ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B tại Văn phòng C3, phần đất tại thửa số 68 diện tích 90m² loại đất ở tại nông thôn; thửa số 67 diện tích 2.201m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa số 42 diện tích 747,2m² loại

đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ), các thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Trung N2 đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B là đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024, Điều 502 BLDS năm 2015.

Về nội dung, bản án sơ thẩm nhận định, việc ông N2, bà L1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.038,2m² vào tháng 11/2024 với giá 02 tỷ đồng là không phù hợp. Vì thời điểm tháng 11/2024 ông N2 thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà N, bà Phượng L với giá 3,3 tỷ đồng và giá thẩm định ngày 07/7/2025 giá 3.930.200.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nêu trên là chưa khách quan. Bởi vì, ông N2 và bà N, bà Phượng L chỉ thỏa thuận đặt cọc, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2024 giữa ông N2 và bà N, bà L không thỏa thuận thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá ngày 07/7/2025 giá thị trường tại thời điểm xét xử là trượt giá theo thời gian và pháp luật không cấm các đương sự thỏa thuận giá chuyển nhượng sau phải cao hơn giá chuyển nhượng trước. Bên cạnh đó, bà Thái B cho rằng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông N2, bà L1 đã giao đất cho bà Thái B canh tác. Còn ông N2, bà L1 thì không thừa nhận. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 (*Bút lục số 152-153*) của Tòa án và các cơ quan chuyên môn thì phần đất tranh chấp hiện nay cũng không ai quản lý, sử dụng, còn đất trống, chưa xây dựng công trình kiến trúc gì, chưa trồng trọt gì, vì mục đích của ông N2 chuyển nhượng đất của người khác để chuyển nhượng lại sinh lời. Vì vậy, khi Tòa án giải quyết cho ai thì người đó quản lý sử dụng cũng không ảnh hưởng gì. Giữa bà Thái B và ông Nguyễn Trung N2 chỉ tranh chấp có giao nhận số tiền chuyển nhượng 02 tỷ đồng. Bà Thái B cho rằng đã giao cho ông N2 số tiền 02 tỷ đồng, còn ông N2 thì không thừa nhận có nhận số tiền 02 tỷ đồng và cho rằng ông N2 thiếu tiền vay của bà B, nên bị bà B ép buộc, đe dọa ký hợp đồng chuyển nhượng. Còn bà B không thừa nhận ép buộc, đe dọa ông N2 ký hợp đồng chuyển nhượng, việc vay mượn tiền giữa ông N2 và bà B là giao dịch khác, ông N2 không có chứng cứ chứng minh bị bà B ép buộc, đe dọa.

Nhận thấy, bà Thái B cho rằng, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và bà B đã thỏa thuận chuyển nhượng trước đó, nên ngày 26/12/2024 bà B có chuyển khoản cho ông N2 số tiền 1,4 tỷ đồng (*Bút lục số 284*), ngày 01/01/2025 chuyển khoản số tiền 430.000.000 đồng (*Bút lục 285*), còn lại bà giao tiền mặt cho ông N2 (170.000.000đ). Bởi vì, thời điểm

chuyển khoản số tiền nêu trên thì ông N2 đang làm thủ tục tách quyền sử dụng đất, đến ngày 12/02/2025 ông N2 mới được cấp Gia61y chứng nhận quyền sử dụng đất mới thửa 67, 68 (*Bút lục số 08-12*), sau khi ông N2 được cấp Gia61y chứng nhận quyền sử dụng đất đến này 18/02/2025 các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn ông N2 thừa nhận có nhận số tiền này (1.830.000.000đ), nhưng cho rằng là tiền vay, ông N2 cũng không có chứng cứ gì chứng minh số tiền này là tiền vay. Đồng thời, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2025 thì ông N2 đã giao Gia61y chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nộp cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*Bút lục số 106-107*), nhưng đến ngày 26/02/2025 bà N, bà L tranh chấp, nên không cấp Gia61y chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B được, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến khi phát sinh tranh chấp với bà N, bà L thì ông N2 với bà B cũng không phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này.

Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2025 giữa ông N2, bà L1 và bà B đối với phần đất nêu trên là đủ điều kiện công nhận. Tuy nhiên, bà B chỉ giao cho ông N2 số tiền 1.830.000.000 đồng, nên cần buộc bà B giao thêm cho ông N2 số tiền 170.000.000đ. Nên kháng cáo của bà B là cơ căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, tại đơn yêu cầu độc lập của ông Phan Hồng Â, bà Trần Thị Minh T cho rằng: Năm 2022 bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Â và ông Nguyễn Trung N2 có thỏa thuận hùn tiền với nhau để chuyển nhượng phần đất của ông Trương Văn K, bà Trịnh Thị B2 tổng diện tích 3.038,2m² tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng đất trước sau 1.800.000.000 đồng, mỗi người hùn tương ứng số tiền 600.000.000 đồng, việc hùn tiền các bên có lập giấy tay (*Bút lục số 38*). Để thuận tiện cho việc giao dịch sau này nên các bên thống nhất để cho ông Nguyễn Trung N2 đứng tên quyền sử dụng đất. Khi ông N2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B thì ông Â, bà T không biết. Nên yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Â, bà T, ông N2 đồng sở hữu phần đất nêu trên.

Thấy rằng, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông N2 không thông báo cho bà B biết việc thỏa thuận này. Nên bà B là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015. Vì vậy, ông Â, bà T yêu cầu công nhận đồng sở hữu phần đất nêu trên với ông N2 là không có căn cứ chấp nhận. Sau này ông N2, ông Â, bà T khi tranh chấp có quyền

khởi kiện thành vụ kiện khác liên quan đến việc hùn vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại bản án nêu trên, tuyên xử: “*Buộc ông Nguyễn Trung N2 có nghĩa vụ trả số tiền cọc cho bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L số tiền 1.400.000.000 đồng*”, nhưng không tuyên nghĩa vụ chậm trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 là thiếu sót.

Các phần khác các đương sự không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích trên đề xuất Lãnh đạo phòng 9 và Lãnh đạo Viện phụ trách xem xét giải quyết theo hướng: Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái B, sửa bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản*” Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy:

Vào tháng 11/2024 bà L và bà N có thỏa thuận với ông N2 để chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.038,2m², tọa lạc tại địa chỉ trên. Giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng. Bà L và bà N có lập hợp đồng đặt cọc (viết tay) cho ông N2 tổng số tiền bà L và bà N giao cho ông N2 là 1.400.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào giấy tờ xong thì bà L và bà N giao đủ cho ông N2. Tuy nhiên, sau khi ông N2 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông N2 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Thái B. Bà L, bà N yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà B. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hai bà. Sang tên quyền sử dụng đất cho bà L và bà N đứng tên đối với phần đất trên. Số tiền chuyển nhượng còn lại 1.900.000.000 đồng bà L và bà N đồng ý tiếp tục giao cho ông N2. Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu ông N2 có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà L. Nguồn gốc phần đất các bên phát sinh tranh chấp là vào ngày 11/10/2022 ông N2, bà T, ông A thống nhất hùn tiền với nhau để chuyển nhượng phần đất của ông Trương

Văn K có diện tích 3.038,2m², tọa lạc tại địa chỉ trên. Số tiền chuyển nhượng do các bên bỏ ra và thống nhất để ông N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào chuyển nhượng lại thì phải có sự đồng ý của ba người. Việc hùn tiền có lập thành văn bản, có ông N2, bà T, ông Á cùng ký tên đồng sở hữu. Đến tháng 11/2024 cả ba người cùng thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho bà L và bà N với giá 3.300.000.000 đồng và ông N2 có lập hợp đồng đặt cọc với bà L, bà N để nhận số tiền 1.400.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất xong thì bà L, bà N giao thêm số tiền 1.900.000.000 đồng do ông Á, bà T nhận. Sau đó, do ông N2 thiếu nợ của bà B nên bà B ép buộc, uy hiếp, đe dọa vợ chồng ông N2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Thái B với giá 2.000.000.000 đồng. Thực chất vợ chồng ông N2 ký chuyển nhượng là để làm niềm tin cho khoản nợ của ông N2 đối với bà B, khi nào ông N2 trả đủ tiền cho bà B thì bà B ký chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông N2. Vợ chồng ông N2 không có nhận số tiền chuyển nhượng từ bà B và bà B cũng không khấu trừ số tiền ông N2 nợ của bà B.

Nay ông N2 yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 có yêu cầu độc lập đối với bà Thái B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà L1 với bà B. Yêu cầu bà B trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên. Ông N2, bà L1 không có nhận tiền chuyển nhượng nên không đồng ý trả cho bà B. Ông N2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, bà L, đồng ý sang tên các quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N, bà L đứng tên. Yêu cầu bà N, bà L giao số tiền chuyển nhượng còn lại 1.900.000.000 đồng cho ông Á, bà T vì phần đất này trước đây ông N2, bà T, ông Á hùn tiền chuyển nhượng. Trường hợp hợp đồng đặt cọc giữa ông N2 với bà N, bà L bị vô hiệu thì ông N2 đồng ý trả số tiền cọc đã nhận 1.400.000.000 đồng cho bà N, bà L, không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Ông Á, bà T cho rằng việc ông N2, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B thì bà T, ông Á cũng không hay biết. Mặt khác, thời điểm ông nghiệp hùn tiền mua đất với ông Á, bà T thì ông N2, bà L1 là vợ chồng và tại phiên tòa đại diện của ông N2 cũng thừa nhận là số tiền hùn mua đất là tài sản chung của bà L1 và ông N2. Do đó, chỉ một mình ông N2 tự định đoạt là không đúng quy định. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trung N2 với bà Thái B. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà N, bà L. Công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của ông Nguyễn Trung N2, bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Á1. Số tiền cọc 1.400.000.000 đồng ông N2 nhận thì ông N2 tự trả cho bà N, bà L.

Bà B trình bày: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông N2, bà L1 ký ngày 18/02/2025 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N3 là phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015. Về tính pháp lý thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N2 nên ông N2 có đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chủ thể giao

kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng ông N2 cùng ký tên. Về nội dung ông N2, bà L1 thống nhất chuyển nhượng phần đất diện tích trên với giá 02 tỷ đồng là tự nguyện, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ai ép buộc, đe dọa. Bà B yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà L1 với bà. Buộc ông N2, bà L1 giao cho bà Thái B các thửa đất mà ông N2, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà B theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà cả bên đã ký kết. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái B với ông N2, bà L1 bị vô hiệu thì yêu cầu ông Nguyễn Trung N2 có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận 2.000.000.000 đồng.

[3] Nhận định của Hội đồng xét xử:

Theo trình bày của các đương sự thì thể hiện: Ngày 11/10/2022 bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng Â và ông Nguyễn Trung N2 có thỏa thuận hùn tiền với nhau để chuyển nhượng phần đất của ông Trương Văn K, bà Trình Thị B1 tổng diện tích 3.038,2m² tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng đất trước sau 1.800.000.000 đồng, mỗi người hùn tương ứng số tiền 600.000.000 đồng, việc hùn tiền các bên có lập giấy tay. Để thuận tiện cho việc giao dịch sau này nên các bên thống nhất để cho ông Nguyễn Trung N2 đứng tên quyền sử dụng đất; khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng phải có sự đồng ý của ba người. Tuy nhiên, ngày 16/11/2024 ông Nguyễn Trung N2 lập hợp đồng đặt cọc với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phượng L để chuyển nhượng phần đất nêu trên mà không thông báo cho ông Â, bà T biết là vi phạm thỏa thuận.

Xét thỏa thuận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Trung N2: Bà T, ông Â cho rằng: Cả ba hùn tiền 1.800.000.000 đồng chuyển nhượng đất để cho ông N2 đứng tên: Xét thỏa thuận trên là trái quy định pháp luật vì khi ba người đứng tên chuyển nhượng thì phải ghi tên cả ba người trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn nếu việc cá nhân ông N2 đứng tên thì bên cạnh đó cũng phải thể hiện hai người kia nhờ ông N2 đứng tên dùm và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Đằng này, các đương sự chỉ thỏa thuận bằng giấy tay đối với quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, thỏa thuận (viết tay) của ông Â, bà T và ông N2 bị vô hiệu. Ông N2 thừa nhận mỗi người góp 600.000.000 đồng để hùn mua đất nên ông có nghĩa vụ với ông Â, bà T khi chuyển nhượng đất trên. Việc ông Â, bà T và ông N2 đồng ý chuyển nhượng cho bà L và bà N với giá 3.300.000.000 đồng là không phù hợp vì nó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái B.

Xét hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2 với bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phượng L hợp đồng này chỉ là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng này bị vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức (nếu công nhận ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng với bà Thái B có công chứng). Vì vậy, bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phượng L yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L với ông Nguyễn Trung N2 là không có căn cứ để chấp nhận.

Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Phía ông A, bà T yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với bà N, bà L là không phù hợp. Do ông N2 đã nhận số tiền cọc của bà N, bà L là 1.400.000.000 đồng thì ông N2 có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho bà N, bà L là phù hợp. Bà N, bà L yêu cầu phạt cọc là không phù hợp vì hai bà cũng có lỗi. Bản án sơ thẩm không chấp nhận phạt cọc là phù hợp. Bà N, bà L không kháng cáo bản án sơ thẩm nên phát sinh hiệu lực.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 18/02/2025 ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B tại Văn phòng C3, phần đất tại thửa số 68 diện tích 90m² loại đất ở tại nông thôn; thửa số 67 diện tích 2.201m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa số 42 diện tích 747,2m² loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 65 phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ).

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng này có ra phòng công chứng, chứng thực và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà L1 với bà B về giá chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận giá 02 tỷ đồng. Bản án sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng trên là chưa phù hợp vì cho rằng bà L, bà N chuyển nhượng phần đất trên với giá là 3.300.000.000 đồng, tại Báo cáo chứng thư thẩm định giá số 470/2025/22 ngày 07/7/2025 của Công ty cổ phần Đ1 thì phần đất các bên phát sinh tranh chấp có diện tích 3.038,2 m² có giá là 3.930.200.000đồng...Vì vậy, bản án sơ thẩm trên đã hủy hợp đồng giữa ông N2, bà L1 với bà B là chưa phù hợp. Vì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự thỏa thuận giữa hai bên, không ai bị ép buộc hay bị uy hiếp. Phía ông N2 cho rằng ông bị bà B uy hiếp nên phải chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Nếu căn cứ vào giá chuyển nhượng mà bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng trên vi phạm điều cấm là chưa phù hợp theo điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, cần sửa một phần bản án đối Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái B và ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 ký ngày 18/02/2025. Hợp đồng trên không bị vô hiệu. Hiện tại, bà B đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418870, số vào sổ cấp GCN: CN3575 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418871, số vào sổ cấp GCN: CN3576 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT142874, số vào sổ cấp GCN: CH02277 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/12/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P,

tỉnh Hậu Giang chính lý ngày 28/01/2022 và ngày 01/3/2022 của ông N2 điều này chứng tỏ ông N2 đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao cho bà B giữ giấy chứng nhận là có căn cứ.

Mặt khác, xét về nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất: Phía bà B cho rằng đã chuyển trả tiền chuyển nhượng cho ông N2 qua hai Giấy báo nợ ngày 26/12/2024 và 01/01/2025 là 1.830.000.000 đồng và đưa tiền mặt. Tuy nhiên, phía ông N2 không thừa nhận có nhận tiền mặt là 170.000.000 đồng và số tiền 1.830.000.000 đồng ông nhận là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong Tờ hợp đồng chuyển nhượng thể hiện phương thức thanh toán là tiền mặt/tiền chuyển khoản. Tuy nhiên, bà B chứng minh được khoản tiền 1.830.000.000 đồng và ông N2 thừa nhận có nhận số tiền trên. Còn tiền mặt 170.000.000 đồng bà B không chứng minh đã giao cho ông N2 và ông N2 không thừa nhận đã nhận. Vì vậy, bà B phải có nghĩa vụ giao tiếp cho ông N2 số tiền còn lại là 170.000.000 còn lại theo hợp đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung N2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh L1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B là không có căn cứ như đã nhận định trên nên không chấp nhận. Vì vậy, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm trên đối với nghĩa vụ thanh toán trên.

Phía ông N2 cho rằng giữa ông và bà B đã thực hiện nhiều giao dịch vay mượn tiền rất nhiều lần. Tuy nhiên, hiện tại bà B đang khởi kiện ông Nghiệp vụ tranh chấp hợp đồng vay tại Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ. Vì vậy, yêu cầu độc lập của bà B đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như số tiền bà B chuyển 1.830.000.000 đồng sẽ không giải quyết trong vụ kiện vay này.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng A, bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.038,2m² là đồng sở hữu với ông Nguyễn Trung N2: Bản án sơ thẩm công nhận việc hùn tiền có lập thành văn bản, có ông Nguyễn Trung N2, bà Trần Thị Minh T, ông Phan Hồng A cùng ký tên đồng sở hữu là đúng sự thật và công nhận quyền sử dụng đất trên cho ba người là ông N2, bà T và ông A là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B. Vì bà B là người thứ ba ngay tình trong vụ kiện trên. Bà B không biết được việc hùn của ba người nhưng để ông N2 đứng tên. Hơn nữa, ông N2 cũng không cho bà B biết phần đất trên do ba người hùn lại để chuyển nhượng. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A và bà T. Nếu sau này có tranh chấp giữa ba người thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị N là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L phải chịu án phí 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L, bà Tạ Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001784 ngày 26/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Bị đơn ông Nguyễn Trung N2 phải chịu án phí số tiền 54.300.000 đồng. Ông N2 được khấu số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001989 ngày 28/4/2025 tại Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ). Như vậy, ông Nguyễn Trung N2 phải nộp thêm số tiền án phí 54.000.000 đồng.

Bà Thái B phải chịu: 8.500.000 đồng. Bà B được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001967 ngày 17/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Bà Nguyễn Thanh L1 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001990 ngày 28/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ) thành án phí. Bà L1 đã nộp xong.

Bà Trần Thị Minh T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001917 ngày 03/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Ông Phan Hồng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001916 ngày 03/4/2025 tại Chi cục thi hành dân sự huyện P (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

[5]. Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L, bà Tạ Thị N phải nộp số tiền 3.200.000 đồng. Đã nộp xong.

Bị đơn ông Nguyễn Trung N2 phải chịu số tiền 20.000.000 đồng. Đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà B được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004460 ngày 07/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[7] Xét đề nghị của V đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3, Khoản 6, Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Điều 5, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 11, Điều 129, Điều 131, Điều 133, Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Thái B. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phương L đối với bị đơn ông Nguyễn Trung N2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung N2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B.

3. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái B về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trung N2.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng A, bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.038,2m² là đồng sở hữu với ông Nguyễn Trung N2.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phương L đối với bị đơn ông Nguyễn Trung N2 ký vào ngày 16/11/2024 bị vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 với bà Thái B có hiệu lực thi hành.

Buộc ông Nguyễn Trung N2 và bà Nguyễn Thanh L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái B đối các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418870, số vào sổ cấp GCN: CN3575 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AA00418871, số vào sổ cấp GCN: CN3576 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/02/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT142874, số vào sổ cấp GCN: CH02277 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/12/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý ngày 28/01/2022 và ngày 01/3/2022 mà các bên đã ký kết ở ở Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N3 ký vào ngày 18/02/2025 có hiệu lực thi hành.

Bà Thái B được quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật các phần đất tại thửa số 68 diện tích 90m² loại đất ở tại nông thôn; thửa số 67 diện tích 2.201m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa số 42 diện tích 747,2m² loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 65 phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ).

Buộc ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 phải giao tài sản trên đất cho bà Thái B.

Buộc bà Thái B có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng còn thiếu cho ông Nguyễn Trung N2, bà Nguyễn Thanh L1 là 170.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Trung N2 có nghĩa vụ trả số tiền cọc cho bà Tạ Thị N, bà Nguyễn Thị Phụng L số tiền 1.400.000.000 đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chậm thi hành thì bên phải thi hành án phải chịu lãi suất đối với nghĩa vụ phải thi hành án theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Không công nhận cho ông Nguyễn Trung N2, ông Phan Hồng Â, bà Trần Thị Minh T là đồng sở hữu phần đất có diện tích 3.038,2m² (trong đó thửa đất số 42 diện tích 747,2m² loại đất HNK, thửa số 67 diện tích 2.201m² loại đất HNK và thửa số 68 diện tích 90m² loại đất ONT) tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ) có *mảnh trích đo địa chính kèm theo*.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị N là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L phải chịu án phí 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L, bà Tạ Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001784 ngày 26/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Bị đơn ông Nguyễn Trung N2 phải chịu án phí số tiền 54.300.000 đồng. Ông N2 được khấu số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001989 ngày 28/4/2025 tại Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ). Như vậy, ông Nguyễn Trung N2 phải nộp thêm số tiền án phí 54.000.000 đồng.

Bà Thái B phải chịu: 8.500.000 đồng. Bà B được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001967 ngày 17/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Bà Nguyễn Thanh L1 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001990 ngày 28/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ) thành án phí. Bà L1 đã nộp xong.

Bà Trần Thị Minh T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001917 ngày 03/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Ông Phan Hồng Â phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Â được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001916 ngày 03/4/2025 tại Chi cục thi hành dân sự huyện P (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ).

Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng L, bà Tạ Thị N phải nộp số tiền 3.200.000 đồng. Đã nộp xong.

Bị đơn ông Nguyễn Trung N2 phải chịu số tiền 20.000.000 đồng. Đã nộp xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà B được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004460 ngày 07/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 13 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 13 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải