

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: 533/2026/DS-PT
Ngày 01/6/2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Ông Nguyễn Văn Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Quốc Thịnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 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 492/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 567/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Khải H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ; nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số A, tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (được uỷ quyền theo văn bản ngày 10/3/2025). (có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông Mai Hoàng P, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số B, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường A, khu dân cư X, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số C, đường A, khu dân cư X, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Hoàng P, bà Phan Thị Hồng N: Bà Lê Kim T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ (được uỷ quyền theo các văn bản ngày 22/4/2025, 15/5/2026). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Hoàng P, bà Phan Thị Hồng N: Bà Phan Nguyễn Hoa T1, là luật sư của Văn phòng Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn K. Địa chỉ: Số A, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (chết ngày 22/3/2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn K:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1987. (vắng mặt)

3.2. Cháu Nguyễn Ngọc An H1, sinh ngày 04/4/2012. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang; nay là xã V, thành phố Cần Thơ; cùng địa chỉ liên hệ: Số A, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Nguyễn Văn E1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã A, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.4. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh; nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

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

1. Ông Hồ Mẫn Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Văn Phòng C1. Địa chỉ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Ông Lương Vĩnh T4, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số G đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Hoàng P và bà Phan Thị Hồng N, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn ông Trần Khải H trình bày:*

Vào khoảng tháng 6/2023, ông **Mai Hoàng P** và bà **Phan Thị Hồng N** thông qua các cá nhân môi giới để chào bán thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 5, diện tích 548,0m² tọa lạc tại **đường H, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết là GCNQSDĐ) số DE 807196 (số vào sổ CS 13726) do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 06/6/2022. Thửa đất này đã qua các lần xác nhận chính lý vào ngày 01/7/2022, ngày 15/7/2022 và sau cùng vào ngày 07/11/2022 mang tên bà **Phan Thị Hồng N**.

Sau khi nhận được thông tin từ nhóm môi giới về việc chủ đất đang cần tiền nên bán gấp một thửa đất có vị trí đẹp và giá tốt, ông **H** đã đến xem đất. Tại đây, các môi giới đã chỉ cho ông **H** xem một thửa đất trống, mặt tiền tiếp giáp **đường H**, có cọc ranh rõ ràng, không có mồ mả và nằm cạnh quán cà phê “Hoài Niệm”, với giá chào bán là 2.500.000.000 đồng. Nhằm xác minh thông tin, ông **H** yêu cầu gặp chủ đất. Ít phút sau, ông **Hồ Mẫn Đ** xuất hiện, tự giới thiệu là em của chủ đất và là người đứng tên cũ đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà **N**. Ông **Đ** cho biết ông **P** và bà **N** bận việc cơ quan không đến được, đồng thời trực tiếp chỉ ranh giới thửa đất trống không có mồ mả, tiếp giáp mặt tiền **đường H** kế bên quán cà phê “Hoài Niệm” cho ông **H** và các môi giới xem. Để phòng ngừa rủi ro tranh chấp hoặc thi hành án, ông **H** đề nghị bên bán bổ sung văn bản xác nhận tình trạng bất động sản. Đến ngày 21/6/2023, bà **Phan Thị Hồng N** đã được **Ủy ban nhân dân phường T** xác nhận đơn với nội dung “*Thửa đất 1315, tờ bản đồ số 5 không tranh chấp, chưa có quyết định thu hồi đất*”.

Sáng ngày 21/6/2023, theo lịch hẹn tại **Văn phòng C1** để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông **P** và bà **N** không có mặt mà ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn K** đại diện thực hiện theo Văn bản ủy quyền được chứng thực số 3468, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023. Do ông **K** là người đại diện hợp pháp, ông **H** và ông **K** đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2011, quyền số 06/2023 TP-CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C1**. Hai bên sau đó lập văn bản giao nhận số tiền 2.500.000.000 đồng, và ông **H** đã chuyển khoản số tiền 2.400.000.000 đồng vào lúc 16 giờ 47 phút 42 giây ngày 21/6/2023 vào số tài khoản 2999979999; số tiền 100.000.000 đồng còn lại được ông **K** nhận trực tiếp bằng tiền mặt dưới sự chứng kiến của ông **Võ Văn C** (người môi giới).

Khi thực hiện thủ tục chính lý biến động trên giấy chứng nhận, ông **H** phát hiện thửa đất đã chuyển nhượng thực tế ngoài thực địa hoàn toàn không đúng với vị trí được chào bán và sơ đồ bản vẽ kèm theo GCNQSDĐ đã được bà **N** chính lý tại trang 4 ngày 07/11/2022. Cụ thể, thửa đất trên thực tế không tiếp giáp mặt tiền **đường Huỳnh Thị N1** và trên đất có rất nhiều ngôi mộ. Cho rằng ông **P**, bà **N** và ông **K** đã cố tình dàn dựng kịch bản gian dối để lừa đảo, ông **H** đã làm đơn tố giác tội phạm đến Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an thành phố C**. Theo Công văn hướng dẫn số 32/VPCQCSĐT ngày 08/3/2024 của Cơ quan này, ông **H** đã khởi kiện với các yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2011, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023 vô hiệu do bị nhầm lẫn về đối tượng.

2. Buộc ông **Mai Hoàng P**, bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Nguyễn Văn K** có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu tính từ ngày 21/6/2023 cho đến khi xét xử xong theo mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng).

Khi các bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, nguyên đơn sẽ trả lại bản chính GCNQSDĐ số DE 807196, sổ vào sổ CS 13726, chỉnh lý ngày 07/11/2022.

- Ông **Mai Hoàng P** trình bày:

Ông **Mai Hoàng P** là cán bộ thuộc ngành công an nên không được phép tham gia các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản hay cho vay mượn; các hoạt động này hoàn toàn do vợ ông là bà **Phan Thị Hồng N** tự thực hiện. Vào ngày 21/6/2023, theo đề nghị của vợ, ông **P** có đến **Văn phòng C1** để ký hợp đồng ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn K** được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 5. Ông **P** khẳng định chỉ nghe vợ báo đi ký ủy quyền phần đất đứng tên bà **N**, hoàn toàn không biết các thỏa thuận cụ thể giữa bà **N** và ông **K**. Đồng thời, ông **P** cũng không biết ông **Trần Khải H**, ông **Hồ Mẫn Đ**, ông **Nguyễn Văn K** là ai và không thực hiện bất kỳ giao dịch nào với các cá nhân này liên quan đến thửa đất nêu trên. Từ đó, ông **Mai Hoàng P** đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ các yêu cầu khởi kiện liên quan đến cá nhân ông **P**.

- Bà **Phan Thị Hồng N** trình bày:

Bà **Phan Thị Hồng N** có cho ông **Nguyễn Văn K** vay số tiền 1.500.000.000 đồng để làm vốn kinh doanh bất động sản. Để làm tin và bảo đảm nợ vay, ông **K** đã yêu cầu ông **Hồ Mẫn Đ** ký chuyển nhượng quyền sử dụng 548,0m² đất tại thửa số 1315, tờ bản đồ số 5 cho cá nhân bà **N** đứng tên (cập nhật sang tên ngày 07/11/2022). Khi bà **N** yêu cầu hoàn trả khoản nợ trên, ông **K** báo đã tìm được người mua thửa đất số 1315. Bà **N** đồng ý trả lại đất để phía ông **K** hoàn tiền và tự định đoạt, nhưng ông **K** đề nghị lập hợp đồng ủy quyền thay vì ký chuyển nhượng ngược lại cho ông **Đ** để tránh việc phải chịu hai lần thuế chuyển nhượng và lệ phí trước bạ. Vào ngày ký hợp đồng ủy quyền (21/6/2023), sau khi nhận bản giao bản chính GCNQSDĐ, ông **K** đã trả trực tiếp cho bà **N** số tiền 1.700.000.000 đồng (bao gồm 1.500.000.000 đồng tiền gốc và 200.000.000 đồng tiền lãi).

Bà **N** cho rằng kể từ thời điểm ký ủy quyền, Bà và ông **P** đã chấm dứt mọi quyền hạn đối với thửa đất, hoàn toàn không biết và không tham gia vào các giao dịch phát sinh sau đó giữa ông **K** và bên thứ ba. Do đó, bà **N** đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với cá nhân Bà.

- Ông **Lương Vĩnh T4** trình bày:

Vào năm 2022, ông **Lương Vĩnh T4** có chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn K** một phần đất trồng diện tích khoảng 200m² nằm trong thửa đất số 1315

với giá 400.000.000 đồng. Theo GCNQSDĐ, thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 5 có tổng diện tích là 548m², trong đó hiện trạng thực tế có khu mộ gia đình gồm 13 ngôi mộ (chiếm diện tích khoảng 348m²). Khi giao dịch, hai bên đã thống nhất ông **K** có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa để trả lại phần diện tích đất khu mộ cho ông **T4**. Tuy nhiên, ông **K** đã không thực hiện cam kết mà ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích 548m² cho người khác.

Ông **T4** có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông **K** và các bên liên quan tách trả lại diện tích 348m² đất khu mộ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **T4** đã rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập này.

- Bà **Nguyễn Thị Kim T2** trình bày: Chồng bà **Nguyễn Thị Kim T2** là ông **Nguyễn Văn K** có ký hợp đồng ủy quyền với ông **H** vào ngày 16/3/2024 đối với thửa đất số 2128, diện tích 105,1m² nhằm khắc phục hậu quả nhưng chưa hoàn tất thủ tục.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 18/09/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã quyết định như sau (tóm tắt):

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2011 ngày 21/6/2023. Buộc ông **Mai Hoàng P**, bà **Phan Thị Hồng N** và những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn K** là bà **Nguyễn Thị Kim T2**, cháu **Nguyễn Ngọc An H1**, ông **Nguyễn Văn E1**, bà **Phan Thị T3** liên đới trả lại cho ông **H** tổng số tiền 2.600.325.342 đồng, gồm 2.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **H** trả lại bản chính GCNQSDĐ số DE 807196 cho ông **P**, bà **N** sau khi nhận đủ tiền.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Lương Vĩnh T4**.

4. Ông **P**, bà **N** và người thừa kế của ông **K** phải chịu 84.006.507 đồng án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả 6.600.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ cho ông **H**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 25/9/2025, ông **Mai Hoàng P** và bà **Phan Thị Hồng N** nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu của ông **Trần Khải H** về việc buộc ông **P**, bà **N** liên đới cùng những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn K** hoàn trả số tiền chuyển nhượng nêu trên và bồi thường thiệt hại cho ông **H**.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Trần Khải H** và ông **Mai Hoàng P**, bà **Phan Thị Hồng N** thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** đồng ý trả cho ông **Trần Khải H** toàn bộ số tiền 2.600.325.342 đồng, gồm 2.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại như sau:

+ Trả số tiền 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại vào ngày 02/6/2026.

+ Trả số tiền 1.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vào ngày 10/7/2026.

Cùng ngày 10/7/2026, ông **Trần Khải H** trả lại cho bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 807196, số vào sổ CS 13726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 06/6/2022, chỉnh lý sang tên bà **Phan Thị Hồng N** ngày 07/11/2022.

+ Trả số tiền 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn lại vào ngày 10/8/2026.

Địa điểm giao nhận tiền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do hai bên tự thỏa thuận.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** đồng ý chịu số tiền 84.006.507 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** đồng ý chịu số tiền 6.600.000 đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông **Mai Hoàng P** và bà **Phan Thị Hồng N** được nộp đúng thời hạn và hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông **Nguyễn Văn E1**, bà **Phan Thị T3**, ông **Hồ Mẫn Đ**, ông **Lương Vĩnh T4** đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Văn Phòng Công chứng **Đỗ Thị H2**, bà **Nguyễn Thị Kim T2** và cháu **Nguyễn Ngọc An H1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Trần Khải H** và ông **Mai Hoàng P**, bà **Phan Thị Hồng N** đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự còn lại.

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các bên như sau:

[3.1] Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** đồng ý trả cho ông **Trần Khải H** toàn bộ số tiền 2.600.325.342 đồng, gồm 2.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại như sau:

+ Trả số tiền 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại vào ngày 02/6/2026.

+ Trả số tiền 1.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vào ngày 10/7/2026.

Cùng ngày 10/7/2026, ông **Trần Khải H** trả lại cho bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 807196, số vào sổ CS 13726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 06/6/2022, chỉnh lý sang tên bà **Phan Thị Hồng N** ngày 07/11/2022.

+ Trả số tiền 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn lại vào ngày 10/8/2026.

Địa điểm giao nhận tiền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do hai bên tự thỏa thuận.

[3.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** đồng ý chịu số tiền 6.600.000 đồng.

[3.3] Về án phí: Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** phải chịu số tiền 84.006.507 đồng án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà **N**, ông **P** là thân nhân liệt sĩ và có đề nghị được miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho bà **N**, ông **P** được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 5 Điều 29 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.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) và khoản 5 Điều 29 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.

Tuyên xử:

Sửa một phần bản án số 182/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Khải H**:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2011, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/6/2023 lập tại **Văn phòng C1** giữa bà **Phan Thị Hồng N**, ông **Mai Hoàng P** và ông **Trần Khải H**.

Buộc bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** trả cho ông **Trần Khải H** số tiền 2.600.325.342 đồng, gồm 2.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại như sau:

+ Trả số tiền 100.325.342 đồng tiền bồi thường thiệt hại vào ngày 02/6/2026.

+ Trả số tiền 1.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vào ngày 10/7/2026.

Cùng ngày 10/7/2026, ông **Trần Khải H** trả lại cho bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 807196, số vào sổ CS 13726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 06/6/2022, chỉnh lý sang tên bà **Phan Thị Hồng N** ngày 07/11/2022.

+ Trả số tiền 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn lại vào ngày 10/8/2026.

Địa điểm giao nhận tiền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do hai bên tự thỏa thuận.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Lương Vĩnh T4** buộc ông **Nguyễn Văn K** và những người có quyền lợi liên quan đến thửa đất 1315, tờ bản đồ số 05 theo GCN quyền sử dụng đất số DE 807196 tách trả diện tích khu mộ của gia đình khoảng 348m². Ông **Lương Vĩnh T4** được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông **Trần Khải H** được nhận lại 41.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005828 ngày 10/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ.

Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** được miễn nộp 84.006.507 đồng án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người được miễn nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông **Mai Hoàng P** và bà **Phan Thị Hồng N** mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo hai biên lai số 0003611 và 0003612 cùng ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bà **Phan Thị Hồng N** và ông **Mai Hoàng P** phải chịu số tiền 6.600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho ông **Trần Khải H**.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 - Cần Thơ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA