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: 806/2026/DS-PT Ngày: 23 – 7 – 2026 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc	

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 Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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:*** Bà Dương Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đạt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 579 KV, Khu phố B, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C: Ông Đỗ Trí Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 579A KD, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Điện thoại: 0909.137.412 (có mặt).

2. Bà Đinh Thị N, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 579 KV, Khu phố B, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị N: Ông Nguyễn Phức Y, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu 3, phường N, thành phố Hải Phòng. Địa chỉ liên hệ: Số 579A KD, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 0949.886.686 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 3/6 Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0913.705553 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Hiếu T, sinh năm 1967; địa chỉ: G4-2 Khu dân cư 6, Khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 082.260.3938 (có mặt).

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

1. Văn phòng Công chứng Trương V, địa chỉ: Tổ 6, đường Nguyễn V, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử quyết vắng mặt).

2. Ông Tô Văn G, sinh năm 1983. Điện thoại: 09074.68836 (vắng mặt).

3. Bà Đặng Ngọc H (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 271 Quốc Lộ 61, ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã B, thành phố Cần Thơ).

4. Ông Cao Quốc L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 50A Lý T, Phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường L, tỉnh Vĩnh Long). Điện thoại: 0979.988.884 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Quốc L: Ông Nguyễn Trường X, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 58C đường H, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2025). Điện thoại: 0913.870.099 (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 3/6 khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Cần Thơ, địa chỉ: Số 568 đường L, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc H, địa chỉ trụ sở: Số 27-28 đường Võ N, phường H, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

8. Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Số 383B Nguyễn V, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N, là nguyên đơn và ông Cao Quốc L, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

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:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 07/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N cho rằng:

Khoảng đầu năm 2017, thông qua người môi giới, vợ chồng ông Trần Văn C và Đinh Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc A quyền sử dụng đất diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN) thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên. Giá chuyển nhượng là 7.004.850.000đ (Bảy tỷ không trăm lẻ bốn triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng). Vào thời điểm đó, các bên chỉ thỏa thuận miệng, chưa ký hợp đồng văn bản.

Khoảng cuối tháng 9/2017, người môi giới mang hợp đồng văn bản đến nhà cũ của ông C, bà N tại số 92/42/13 Bùi Tư Toàn, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho ông C, bà N ký "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Hợp đồng ủy quyền", cả hai văn bản đều để trống ngày, tháng, năm.

Phía ông Ngọc A đề nghị ông C, bà N tạm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin để lấy thêm tiền của người bạn mua chung. Đồng thời, ông Ngọc A yêu cầu vợ chồng ông C ký vào một tập giấy có để tên của ông Ngọc A và một giấy ủy quyền để trống tên người được ủy quyền; ông Ngọc A nói: Làm vậy để làm việc gì cần ở Cần Thơ thì ông khỏi mất công đi lên thành phố Hồ Chí Minh để ký lại. Vì tin tưởng ông Ngọc A nên vợ chồng ông C đã ký và đưa cho ông Ngọc A bản chính giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau đó, ông Ngọc A gọi điện nói thửa đất bị thu hồi một phần và nói ông Ngọc A quen biết nhiều tại Cần Thơ sẽ làm các thủ tục liên quan giùm để nguyên đơn đỡ phải mất công đi lại. Tuy nhiên, tính đến ngày 13/9/2017, phía ông Ngọc A chỉ thanh toán cho ông C, bà N tổng cộng số tiền 6.100.000.000đ; còn lại số tiền 904.850.000đ đến nay chưa thanh toán, cũng không thông báo hay liên lạc với gì với nguyên đơn.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà N với ông Ngọc A về hình thức: Các bên không gặp trực tiếp ký kết; ông C, bà N không có đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng ủy quyền nào cho ông Ngọc A, các bên chỉ ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tạm thời, hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, sang tên theo quy định của pháp luật; phía ông Ngọc A chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, chưa bàn giao đất cho bên mua.

Ngoài ra, ông C, bà N không biết Văn phòng Công chứng Trương V ở đâu nên không có việc ngày 03/02/2020, tại Văn phòng Công chứng Trương V ký Văn bản số 449 hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 3450 của ông Ngọc A liên quan đến thửa đất số 570 và cũng không biết ông Tô Văn G là ai nên không có giao dịch chuyển

nhượng hay ký kết hợp đồng gì liên quan tới thửa đất số 570 với ông G. Do đó, ông C, bà N không có giao dịch gì với ông G hay ông Cao Quốc L liên quan đến thửa đất số 570 và không có nhận khoản tiền nào của ông G hay ông L.

Đối với phần diện tích đất của ông C, bà N đang bị thu hồi, giải tỏa thì ông C, bà N chưa nhận được thông báo, quyết định thu hồi đất và cũng chưa nhận tiền bồi thường gì.

Nay ông C, bà N khởi kiện yêu cầu:

Hủy hoặc tuyên vô hiệu Văn bản liên quan đến giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A về việc chuyển nhượng diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên (do phía ông Ngọc A chưa thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng) và tất cả các giao dịch chuyển nhượng khác sau đó (nếu có) cũng bị vô hiệu.

- Theo Đơn khởi kiện ngày 15/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2023; đơn khởi kiện phản tố ngày 27/7/2024 (Yêu cầu phản tố) của ông Huỳnh Ngọc A và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Ngọc A cho rằng:

Ngày 23/10/2017, ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N có ký Văn bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN) thửa đất số 570 nêu trên cho ông Huỳnh Ngọc A với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 7.004.850.000đ (Bảy tỷ không trăm lẻ bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3450, tại Văn phòng Công chứng Trương V, địa chỉ: Tổ 6, đường Nguyễn V, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ; ông C và bà N có mặt tại Trụ sở Văn phòng Công chứng Trương V, không phải công chứng ngoài trụ sở Văn phòng công chứng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Ngọc A đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông C, bà N nên phía ông C, bà N mới giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ngọc A. Tuy nhiên, các bên không có làm biên nhận nhận tiền; ông Ngọc A đã nhận đất và canh tác trên đất nhưng do phần đất nhận chuyển nhượng có một phần diện tích bị quy hoạch của Công ty Địa ốc H nên chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Vì vậy, ông Ngọc A không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông Ngọc A có thực hiện giao dịch thửa đất số 570 với ông Tô Văn G như sau:

Ngày 03/02/2020, ông Ngọc A có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng với ông G thửa đất số 570, giá chuyển nhượng là 16.000.000.000đ (Mười sáu tỷ đồng) tại Phòng công chứng Trương V. Thực tế, giá chuyển nhượng giữa ông Ngọc A với ông G chỉ là 14.000.000.000đ nhưng ông G yêu cầu ông Ngọc A ghi hợp đồng giá chuyển nhượng mười sáu tỷ đồng để ông G làm thủ tục vay ngân hàng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông G cũng đã biết thửa đất số 570 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H02586 ngày 18/11/2009 do ông C đứng tên có một phần

diện tích bị quy hoạch thu hồi nhưng ông G nói ông sẽ tự thu xếp được và hẹn ngày đặt cọc cho ông Ngọc A.

Ngày 27/02/2020, vợ chồng ông G, bà Hiền đã giao tiền đặt cọc cho ông Ngọc A số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), thỏa thuận số tiền còn lại 12.000.000.000đ theo giá thực tế, ông G phải thanh toán, trả dứt điểm vào ngày 20/3/2020, nếu không thì ông G sẽ bị mất tiền cọc và phải trả toàn bộ giấy tờ lại cho ông Ngọc A. Ông Ngọc A đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G để ông G xuống phường Thường Thạnh làm thủ tục xác nhận để vay ngân hàng mười sáu tỷ đồng. Tuy nhiên, kéo dài đến ngày 15/4/2020, ông G vẫn không thực hiện được.

Ngày 16/4/2020, ông G xin Ngọc A chia ra trả nhiều đợt, ông Ngọc A đồng ý nên ông G có làm văn bản cam kết tại Văn phòng Công chứng Trương V. Nội dung thỏa thuận, ông G sẽ thanh toán số tiền còn lại:

Lần 1: 18/4/2020 số tiền là: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

Lần 2: 24/4/2020 số tiền là 9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng).

Nếu ông G không thực hiện đúng nội dung cam kết nêu trên thì phải mất cọc và phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ lại cho ông Ngọc A. Tuy nhiên, đến nay ông G vẫn không thực hiện.

Ông Ngọc A với ông C, bà N không có ký Văn bản số 449 để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 3450, văn bản đó là ký khống, không có mặt ông C, bà N. Lý do: Trong lúc làm thủ tục năm 2017, Phòng công chứng Trương V có gợi ý nhờ ông C và bà N ký tên sẵn để bảo lưu một bộ hồ sơ khống để lưu tại Phòng công chứng (không ghi nội dung) để sau này khi cần ký chuyển nhượng mua bán hoặc ủy quyền cho người khác mà không cần vợ chồng ông C ký tên.

Như vậy, Văn phòng Công chứng Trương V đã tự làm thủ tục để hủy bỏ việc ủy quyền, mua bán thửa đất số 570 giữa ông C, bà N với ông Ngọc A để ông G chuyển nhượng lại thửa đất số 570 cho ông L khi thửa đất số 570 ông C, bà N đã chuyển nhượng cho ông Ngọc A xong; ông C, bà N không có trả lại tiền cho ông Ngọc A để lấy lại đất chuyển nhượng cho người khác.

Hiện tại quyền sử dụng đất ông Tô Văn G đã chuyển nhượng cho ông Cao Quốc L và ông L đang giữ giấy chứng nhận. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông G với ông L thì phía ông Ngọc A không biết.

Nay ông Huỳnh Ngọc A khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/02/2020 giữa ông Huỳnh Ngọc A với ông Tô Văn G, số công chứng 446, quyển số 01/2020/TP/CC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V, về việc chuyển nhượng diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên và ông Tô Văn G phải chịu mất tiền cọc 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) do vi phạm điều khoản thỏa thuận của hợp đồng.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2020 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Tô Văn G, số công chứng 667, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng Trương V đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N (Do ông Tô Văn G đại diện ủy quyền) với ông Cao Quốc L, số công chứng 1848, quyển số 03/TP/CC/HĐGD và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/4/2020 số công chứng 1849, quyển số 03/TP/CC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng H, về việc chuyển nhượng diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

4. Yêu cầu ông Cao Quốc L trả lại cho ông Huỳnh Ngọc A bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số H02586 do Uỷ ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009.

- Theo Đơn khởi kiện (Yêu cầu độc lập) ngày 10/12/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Quốc L cho rằng:

Ông Cao Quốc L là người nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 570. Do ông G là người được vợ chồng ông C, bà N ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2020 giữa ông C, bà N với ông G, số công chứng 667, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng Trương V nên ông L giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng với ông G và giao tiền chuyển nhượng cho ông G, không có giao dịch trực tiếp với ông C, bà N. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng). Ngày 06/4/2020, ông G và ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng H.

Quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông G với ông L: ông L đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông G, số tiền 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng) vào ngày ký hợp đồng 06/4/2020; ông G có ký xác nhận vào hợp đồng cho ông L là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. ông G đã giao bản chính giấy chứng nhận cho ông L.

ông G đã giao đất cho ông L cùng ngày ký hợp đồng với ông L (giao tiền, ký hợp đồng xong giao đất cùng ngày 06/4/2020). Thời điểm đó, trên đất chưa có canh tác, trồng cây gì trên đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông G, ông L có đi đăng ký sang tên QSDĐ nhưng do đất đang tranh chấp giữa ông Ngọc A với ông G tại Tòa án, bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa sang tên được, ông L cũng không có canh tác hay xây dựng công trình gì trên đất cho đến nay và không có chuyển nhượng hay thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất cho ai.

Hiện tại phần đất bị quy hoạch, giải tỏa thì ông L chưa nhận thông báo hay tiền bồi thường gì.

Nay ông Cao Quốc L khởi kiện, yêu cầu:

1. Công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N cho ông Tô Văn G ngày 13/02/2020, số Công chứng: 667, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V thành phố Cần Thơ.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/4/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N (ông Tô Văn G được ủy quyền) với ông Cao Quốc L về việc chuyển nhượng thửa đất số 570.

3. Công nhận QSDĐ thuộc thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.669,9m^2 thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số: AP 817508, số vào sổ H02586 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Cao Quốc L.

Đồng thời, yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng giữa ông Trần Văn C với ông Huỳnh Ngọc A; giữa ông Huỳnh Ngọc A với ông Tô Văn G.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Văn G và bà Đặng Ngọc H vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trương V cho rằng:

Việc công chứng Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền số 449 ngày 03/02/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 667 ngày 13/02/2020 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định. Do ông C, bà N lớn tuổi, đi lại khó khăn và ở xa nên ông, bà không thể đến trụ sở Văn phòng Công chứng và có yêu cầu công chứng ngoài trụ sở theo quy định tại Điều 44 Luật Công chứng năm 2014.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng H cho rằng:

Có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1748 và Phụ lục hợp đồng số 1849 ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Cao Quốc L, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 667 của Văn phòng Công chứng Trương V. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Đối với tranh chấp giữa các bên thì văn phòng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc H cho rằng:

Thửa đất số 570, diện tích 4.669,9m^2, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ do ông C đứng tên, có 4.085,6m^2 (gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN) đất bị quy hoạch thu hồi theo dự án xây dựng Khu Đô thị mới phường Thường Thạnh, quận Cái Răng của Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư, theo Quyết định phê duyệt thu hồi số 5864/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 5859/UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và Thông báo

số 91/TB-HĐBT ngày 06/01/2020 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thì giá trị bồi thường là 2.693.694.400đ (Hai tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm đồng), không có hỗ trợ tái định cư. Thời gian qua, cơ quan chức năng quận Cái Răng và Công ty H Cần Thơ nhiều lần đề nghị ông C nhận tiền đền bù và bàn giao đất nhưng đến thời điểm hiện nay, phía ông C vẫn chưa thực hiện. Nay Công ty đề nghị ông C hoặc đại diện ủy quyền của ông C liên hệ để nhận tiền đền bù và giao đất cho Công ty.

Tại phiên tòa:

+ *Đại diện nguyên đơn cho rằng:* Khi ông C, bà N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 570 cho ông Ngọc A thì phía ông C không biết có một phần diện tích đất bị thu hồi. Các bên không có thỏa thuận cụ thể thời hạn thanh toán nhưng có thỏa thuận rằng bên mua phải thanh toán đủ khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, giá chuyển nhượng là 7.004.850.000đ (Bảy tỷ không trăm lẻ bốn triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) và phía ông Ngọc A chỉ mới thanh toán được số tiền 6.100.000.000đ. Do ông C bị bệnh và gia đình cũng chưa giao đất cho bên mua, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Phòng Công chứng nên gia đình không nhớ đến giao dịch chuyển nhượng này là phía ông Ngọc A chưa thanh toán tiền xong. Đối với tài liệu, chứng cứ phía ông Ngọc A nộp tại phiên Tòa sơ thẩm cho rằng ông C đã ký xác nhận ngày 13/9/2017 rằng ông C đã nhận số tiền 6.345.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng) là thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Do hiện tại ông C bị tai biến, gần như nằm thực vật nên không thể xác nhận ý kiến phía ông C đối với biên nhận này. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án cho thời gian để nguyên đơn thu thập mẫu chữ ký của ông C và nộp tiền yêu cầu giám định chữ ký của ông C tại giấy xác nhận này để làm căn cứ giải quyết. Do đó, nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu.

+ *Đại diện của ông Huỳnh Ngọc A cho rằng:* Thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu giữa các bên cho toàn bộ thửa đất số 570 là 6.345.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Phía ông Ngọc A đã thanh toán đủ tiền nên ngày 13/9/2017 ông C có viết và ký xác nhận đã nhận đủ tiền cho ông Ngọc A. Tuy nhiên, các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 23/10/2017 là 7.004.850.000đ để sau này nếu có bồi thường thì giá trị được cao hơn. Phía ông Ngọc A có cung cấp được biên nhận này tại phiên tòa ngày 29/9/2025 cho Hội đồng xét xử. Do đó, giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 570 giữa ông C, bà N với ông Ngọc A thì ông Ngọc A đã thực hiện thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận đất và trồng cây lâu năm trên đất, nên ông Ngọc A yêu cầu công nhận thửa đất số 570 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ngọc A; đối với các yêu cầu khác thì phía ông Ngọc A vẫn giữ nguyên yêu cầu.

+ *Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Quốc L cho rằng:* Vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu. Trường hợp, Tòa án không công nhận

hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thì ông L đề nghị giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 129, 130, 131, 328, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 151; khoản 2 Điều 254 Luật đất đai năm 2024; khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc A. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Quốc L.

1.1. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A ngày 23/10/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN), thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên có hiệu lực đối với phần quyền sử dụng đất không bị thu hồi tại thửa đất số 570, diện tích **584,3m^2** (trong đó: 480,7m^2 ODT tại vị trí D + 103,6m^2 CLN tại vị trí C), vị trí C + D, kích thước cụ thể theo Bản trích đo địa chính số 29-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ kèm theo. Ông Huỳnh Ngọc A có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích này. Ông Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên để cấp cho ông Huỳnh Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất diện tích **584,3m^2** (trong đó: 480,7m^2 ODT + 103,6m^2 CLN), vị trí C + D nêu trên.

1.2. Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A ngày 23/10/2017 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích **4.085,6m^2** (gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN) thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên, bị quy hoạch thu hồi theo dự án xây dựng Khu Đô thị mới phường Thường Thạnh, quận Cái Răng của Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc H làm chủ đầu tư, theo Thông báo số 419/TB-UBND ngày 13/9/2017; Quyết định phê duyệt

thu hồi số 5864/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ).

Để đảm bảo quyền lợi cho ông Trần Văn C nên giao cho ông Huỳnh Ngọc A có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất bị thu hồi 4.085,6m^2 (gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN) thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên và ông Huỳnh Ngọc A được quyền hưởng toàn bộ tiền bồi thường, các chế độ hỗ trợ, tái định cư (nếu có) của phần diện tích bị thu hồi này.

Trường hợp sau này dự án Khu Đô thị mới phường Thường Thạnh, quận Cái Răng của Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc H không thực hiện nữa, phần diện tích đất này không còn thuộc quy hoạch, thu hồi thì ông Huỳnh Ngọc A được quyền đi đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích **4.085,6m^2 (**gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN), thửa đất số 570, có vị trí, kích thước các cạnh như Bản trích đo địa chính số 29-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ kèm theo.

1.3. Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 giữa ông Huỳnh Ngọc A với ông Tô Văn G, số công chứng 446, quyển số 01/2020/TP/CC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V, về việc chuyển nhượng diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN), thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

Số tiền ông Tô Văn G đặt cọc 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) cho ông Huỳnh Ngọc A để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 giữa ông Tô Văn G với ông Huỳnh Ngọc A thì ông Tô Văn G bị mất cọc, ông Huỳnh Ngọc A được sở hữu số tiền ông G đã đặt cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

1.4. Tuyên bố Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền, số công chứng 449 ngày 03/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Trương V về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 3450 ngày 23/10/2017 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Tô Văn G, số công chứng 667, ngày 13/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Trương V về thực hiện các quyền đối với thửa đất số 570 là vô hiệu.

1.5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N (do ông Tô Văn G đại diện ủy quyền) với ông Cao Quốc L, số công chứng 1848, quyển số 03 ngày 06/4/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1849, quyển số 03 ngày 06/4/2020 tại Văn phòng Công chứng H là vô hiệu.

Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 giữa ông Tô Văn G với ông Cao Quốc L đối với diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên là vô hiệu.

Buộc ông Tô Văn G phải trả cho ông Cao Quốc L tổng cộng số tiền 11.163.044.000đ (Mười một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn đồng). Trong đó, số tiền ông G đã nhận của hợp đồng chuyển nhượng là 7.000.000.000đ + bồi thường thiệt hại là 4.163.044.000đ.

Kể từ khi ông Cao Quốc L có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.6. Buộc ông Cao Quốc L phải giao trả cho ông Huỳnh Ngọc A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

Nếu sau thời hạn 01 tháng, kể từ ngày ông Huỳnh Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành án nhưng ông Cao Quốc L không giao giấy chứng nhận cho ông Ngọc A thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 817508, số vào sổ H02586 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên để cấp lại cho ông Huỳnh Ngọc A theo như Bản án của Tòa án đã tuyên.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng (cũ) về biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi nhất định.

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

Ngày 10/10/2025, nguyên đơn ông C và bà N có đơn kháng cáo gửi qua dịch vụ chuyển phát nhanh ngày 13/10/2025 và được Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm nhận ngày 15/10/2025, về việc yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm hoặc sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo hướng không công nhận việc thanh toán của ông Ngọc A số tiền 5.400.000.000 đồng (do hai người "Dung" chuyển 500.000.000 đồng và "Phuc" chuyển 4.900.000.000 đồng; ông C, bà N có trách nhiệm làm việc với Ngân hàng để kiểm tra thông tin hai người đã chuyển tiền trên để chuyển hoàn trả lại. Yêu cầu giám định các tài liệu, chứng cứ gồm Biên nhận viết tay của ông C, chữ ký trong hồ sơ công chứng của ông C, bà N,...) theo quy định của pháp luật. Tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Ngọc A phần đất diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 cấp ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên. Yêu cầu ông Ngọc A hoặc đương sự có thực hiện việc mua bán, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 570 với ông Ngọc A phải có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và bà N. Đồng thời, ông Ngọc A và các đương sự phải tự di dời chòi lán, cây cối trên thửa đất của ông C đứng tên, quản lý và chưa giao đất cho bất kỳ ai.

Ngày 10/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm nhận ngày 13/10/2025, về việc yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo hướng cCông nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà N cho ông G ngày 13/02/2020, số Công chứng: 667, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V thành phố Cần Thơ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 giữa ông C, bà N (ông G được ủy quyền) với ông L về việc chuyển nhượng thửa đất số 570. Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.669,9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 817508, số vào sổ H02586 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L.

Ngày 13/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ ban hành Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS, kháng nghị một phần Bản án số 232/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ về việc yêu cầu giải quyết Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 23/10/2017 giữa ông C, bà N với ông Ngọc A và Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/02/2020 giữa ông Ngọc A với ông G.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Kết quả giám định không đúng chữ ký của ông C trong biên nhận nhận tiền, ông C chỉ nhận số tiền 700.000.000 đồng đặt cọc từ ông Ngọc A; đề nghị làm rõ số tiền 500.000.000 đồng bà D chuyển và số tiền 4.900.000.000 đồng ông P chuyển có phải chuyển trả tiền chuyển nhượng đất hay không, vì hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Căn cứ Văn bản số 819 của UBND quận Cái Răng, tại mục 2 quy định không cấp giấy chứng nhận QSDĐ khi bị thu hồi. Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 23/10/2017 thì đem đến nhà ông C, bà N ký, không ký tại Văn phòng công chứng, nên yêu cầu chấp nhận kháng cáo, yêu cầu chuyển hồ sơ qua cơ quan Công an xác minh, điều tra làm rõ việc ông Ngọc A làm giả giấy tờ, chứng cứ; yêu cầu buộc ông Ngọc A chịu chi phí giám định. Còn đối với yêu cầu của ông L thì nguyên đơn không đồng ý.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn phản tố và cho rằng: Không có thực hiện ủy bỏ Hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà N với ông Ngọc A; đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của nguyên đơn và của ông L thì bị đơn không đồng ý, vì ông Ngọc A đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 540 với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 7.004.850.000 đồng và đã trả tiền

đầy đủ thông qua chuyển khoản số tiền 6.100.000.000 đồng và đưa tiền mặt ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 23/10/2017, đề nghị giữa nguyên bản án sơ thẩm.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Căn cứ Điều 117, Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì ông L là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự và bản án giám đốc thẩm lần 1, nên yêu cầu công nhận Hợp đồng ùy quyền giữa ông C với ông G, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 06/4/2020, công nhận QSDĐ thửa đất số 570. Bởi vì, giữa ông G với ông L đã nhận chuyển nhượng đất do ông C, bà N ủy quyền cho ông G và đã trả đủ tiền chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng cho ông G và đã nhận đất xong, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L.

+ Đại diện Viện kiểm sát không thay đổi, bổ sung hoặc rút kháng nghị và cho rằng kháng nghị là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông C, bà N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N; và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Quốc L vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; ông Tô Văn G, bà Đặng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ê, Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Cần Thơ, Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc H vắng mặt không rõ lý do; Văn phòng Công chứng Trương V, Văn phòng Công chứng H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, kháng nghị; nội dung, hình thức đơn kháng cáo, kháng nghị; thời hạn kháng cáo, kháng nghị của ông C, bà N, ông L và của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét việc đề nghị chuyển cơ quan Công an xác minh, điều tra làm rõ việc ông Ngọc A làm giả giấy tờ, chứng cứ. Xét thấy, đương sự có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan Công an xác minh, điều tra làm rõ việc này nếu chứng minh có hậu quả xảy ra. Mặt khác, vụ án đang trong giai đoạn thụ lý để xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo để yêu cầu cơ quan Công an xác minh, điều tra làm rõ việc ông Ngọc A làm giả giấy tờ, chứng cứ, nên không cần thiết chuyển cơ quan Công an, nếu sau này chứng minh có gây thiệt hại từ giấy tờ làm giả thì đương sự có quyền yêu cầu.

[4] Đối với yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm thì thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Chương VII của Bộ luật TTDS, tuy có phát sinh yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại phiên tòa sơ thẩm không được chấp nhận và Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục xong, nên không cần thiết hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Xét kháng cáo của ông C và bà N về việc không công nhận việc thanh toán của ông Ngọc A số tiền 5.400.000.000 đồng (do hai người "D" chuyển 500.000.000 đồng và "P" chuyển 4.900.000.000 đồng; ông C, bà N có trách nhiệm làm việc với Ngân hàng để kiểm tra thông tin hai người đã chuyển tiền trên để chuyển hoàn trả lại. Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm phía bên ông C, bà N đều thừa nhận ông Ngọc A đã trả tiền chuyển nhượng đất tổng cộng số tiền 6.100.000.000 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS. Mặt khác, từ năm 2017 tới nay đã 09 năm không có ai tên D tên P yêu cầu ông C, bà N trả lại số tiền đã chuyển như vừa nêu trên.Do đó, Hội đồng xét xử xác định số tiền chuyển nhượng đất ông Ngọc A đã trả cho ông C số tiền 6.100.000.000 đồng. Mặc dù, trước đây ông Ngọc A cho rằng số tiền chuyển nhượng thực tế là 6.345.000.000 đồng và có cung cấp giấy nhận tiền để chứng minh đã trả đủ số tiền vừa nêu cho ông C, nhưng qua kết quả giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận không phải chữ ký của ông C. Tuy nhiên, ông Ngọc A cho rằng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng thì mới tiến hành ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2017, điều này là phù hợp với lời trình bày của phía nguyên đơn xác định đến ngày 13/9/2017 thì ông Ngọc A đã trả số tiền 6.100.000.000 đồng. Do đó, số tiền còn lại đã thực hiện xong thì mới tiến hành ký kết Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2017; qua kết quả giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận đúng là chữ ký của ông C, bà N trong văn bản này. Mặt khác, tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận vừa nêu thể hiện thanh toán đủ bằng tiền mặt, một lần sau khi công chứng. ông C và bà N đã ký vào văn bản này nên đã mặc nhiên thừa nhận ông Ngọc A đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C.

[6] Xét kháng cáo của ông C và bà N về việc Yêu cầu giám định các tài liệu, chứng cứ gồm Biên nhận viết tay của ông C, chữ ký trong hồ sơ công chứng của ông C, bà N,...) theo quy định của pháp luật. Xét thấy, yêu cầu này đã được Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định theo quy định.

[7] Xét kháng cáo của ông C và bà N về việc tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Ngọc A phần đất diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 cấp ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên. Xét thấy:

[7.1] Như nhận định tại mục [5] nêu trên xác định Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2017 có công chứng, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình, như bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, đầu tư xây dựng vật kiến trúc và trồng cây lâu năm. Mặt khác, thửa đất số 570 Nhà nước chỉ quy hoạch và thu hồi phần đất có diện tích 4.085,6m^2, phần đất còn lại diện tích 584,3m^2 không nằm trong phần đất Nhà nước quy hoạch, thu hồi, nên đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 584,3m^2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7.2] Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng/m^2 x 584,3m^2 = 793.888.410 đồng. Đối với phần đất diện tích 4.085,6m^2 do Nhà nước thu hồi và bồi thường số tiền 2.693.694.400 đồng thì bị vô hiệu theo quy định tại khoản 6 Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, nên vi phạm điều kiện có hiệu lực được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Lẽ ra cần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tức là, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[7.3] Như vậy, theo Hợp đồng chuyển nhượng số tiền nguyên đơn đã nhận cần hoàn trả cho ông Ngọc A là 7.004.850.000 đồng - 793.888.410 đồng = 6.210.961.590 đồng. Còn theo lời thừa nhận của ông Ngọc A thì nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngọc A là 6.345.000.000 đồng – 793.888.410 đồng = 5.551.111.590 đồng. Tuy nhiên, do tính chất đặc thù Nhà nước đã thu hồi bồi thường số tiền 2.693.694.400 đồng và không thể định giá theo giá thị trường đối với phần đất bị vô hiệu, quá trình chuyển nhượng hai bên đều có lỗi, nếu buộc nguyên đơn hoàn trả lại một trong 02 số tiền như vừa nêu thì sẽ bất lợi hơn cho nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông Ngọc A nhận số tiền do Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất là phù hợp.

[8] Xét kháng cáo của ông C và bà N về việc Yêu cầu ông Ngọc A hoặc đương sự có thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số

570 với ông Ngọc A phải có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và bà N. Đồng thời, ông Ngọc A và các đương sự phải tự di dời chòi lán, cây cối trên thửa đất của ông C đứng tên, quản lý và chưa giao đất cho bất kỳ ai. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] và [7] nêu trên thì việc thỏa thuận chuyển nhượng có hiệu lực một phần và bị vô hiệu một phần, nhưng đã được Nhà nước thu hồi, nên yêu cầu kháng cáo này cũng không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[9] Xét kháng cáo của ông L về việc công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà N cho ông G ngày 13/02/2020, số Công chứng: 667, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V thành phố Cần Thơ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 giữa ông C, bà N (ông G được ủy quyền) với ông L về việc chuyển nhượng thửa đất số 570. Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.669,9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 817508, số vào sổ H02586 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L. Xét thấy, mặc dù vào ngày 06/4/2020, ông L có nhận chuyển nhượng thửa đất số 570 từ ông G, ông L đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông G vào ngày ký hợp đồng 06/4/2020; ông G có ký xác nhận vào hợp đồng cho ông L là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông G đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L. Tuy nhiên, ông G chỉ mới đặt cọc cho ông Ngọc A số tiền 2.000.000.000 đồng, chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 12.000.000.000 đồng. Hơn nữa, ông C, bà N không có ký hợp đồng ủy quyền cho ông G chuyển nhượng thửa đất số 570 cho ông L và ông L cũng không có thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông C, bà N. Do đó, việc chuyển nhượng thửa đất số 570 giữa ông G với ông L là vô hiệu toàn bộ và Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên không có kháng cáo về việc xử lý hậu qủa của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ về việc yêu cầu giải quyết Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 23/10/2017 giữa ông C, bà N với ông Ngọc A và Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/02/2020 giữa ông Ngọc A với ông G. Xét thấy, như nhận định tại các mục [5], [7], [8] và [9] nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng có lợi cho ông C, bà N. Còn đối với Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/02/2020 giữa ông Ngọc A với ông G thì thấy rằng vào ngày 03/02/2020, ông Ngọc A thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 570 cho ông G, giá thỏa thuận thực tế là 14.000.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng thì ông G đặt cọc cho ông Ngọc A số tiền 2.000.000.000 đồng. Theo Văn bản thỏa thuận ngày 03/02/2020, các bên thỏa thuận: Ông Ngọc A có trách nhiệm phải ký hợp

đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu của ông G mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận cọc và tất cả các chi phí, các khoản tiền khác mà ông G đã nộp cho công ty Nhà nước. Sau đó, vào các ngày 15/3/2020, ngày 16/4/2020 và ngày 12/5/2020, ông G đều cam kết thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông Ngọc A, nếu không thanh toán đúng hạn thì sẽ chịu mất cọc (BL số 134, 135, 140) và đến nay ông G vẫn không thanh toán thêm số tiền nào nữa cho ông Ngọc A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông G phải chịu mất cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, sau khi xử sơ thẩm thì ông G đã đồng ý với bản án sơ thẩm và không có kháng cáo, nên kháng nghị vừa nêu là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Từ những nhận định tại mục [3] đến mục [10] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông C, bà N, ông L và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên ông C, bà N và ông L mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông C sinh năm 1952, bà N sinh năm 1950 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông C, bà N được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[13] Về chi phí giám định: Tổng chi phí số tiền 6.172.000 đồng. Kết quả giám định không chứng minh cho kháng cáo của ông C là có căn cứ, nên ông C phải chịu và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162 của Bộ luật TTDS.

[14] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông C, bà N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ

sung năm 2025); căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Quốc L.

2. Không chấp nhận kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS, ngày 13/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc A. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Quốc L.

*1.1 Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A ngày 23/10/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN), thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên có hiệu lực đối với phần quyền sử dụng đất không bị thu hồi tại thửa đất số 570, diện tích **584,3m^2** (trong đó: 480,7m^2 ODT tại vị trí D + 103,6m^2 CLN tại vị trí C), vị trí C + D, kích thước cụ thể theo Bản trích đo địa chính số 29-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ kèm theo. Ông Huỳnh Ngọc A có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích này. Ông Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên để cấp cho ông Huỳnh Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất diện tích **584,3m^2** (trong đó: 480,7m^2 ODT + 103,6m^2 CLN), vị trí C + D nêu trên.*

*1.2 Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A ngày 23/10/2017 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích **4.085,6m^2** (gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN) thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên, bị quy hoạch thu hồi theo dự án xây dựng Khu Đô thị mới phường Thường Thạnh, quận Cái Răng của Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc H làm chủ*

đầu tư, theo Thông báo số 419/TB-UBND ngày 13/9/2017; Quyết định phê duyệt thu hồi 5864/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Uỷ ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ).

Để đảm bảo quyền lợi cho ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N nên giao cho ông Huỳnh Ngọc A có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất bị thu hồi 4.085,6m^2 (gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN) thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên và ông Huỳnh Ngọc A được quyền hưởng toàn bộ tiền bồi thường, các chế độ hỗ trợ, tái định cư nếu có của phần diện tích bị thu hồi này.

Trường hợp sau này dự án Khu Đô thị mới phường Thường Thạnh, quận Cái Răng của Công ty Cổ phần Đầu tư – Địa ốc H không thực hiện nữa, phần diện tích đất này không còn thuộc quy hoạch, thu hồi thì ông Huỳnh Ngọc A được quyền đi đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích ***4.085,6m^2*** *(gồm 1.019,3m^2 ODT + 3.066,3m^2 CLN), thửa đất số 570, có vị trí, kích thước các cạnh như Bản trích đo địa chính số 29-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ kèm theo.*

1.3 Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 giữa ông Huỳnh Ngọc A với ông Tô Văn G, số công chứng 446, quyển số 01/2020/TP/CC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trương V, về việc chuyển nhượng diện tích 4.669,9m^2 (trong đó: 1.500m^2 ODT + 3.169,9m^2 CLN), thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

Số tiền ông Tô Văn G đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho ông Huỳnh Ngọc A để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 giữa ông Tô Văn G với ông Huỳnh Ngọc A thì ông Tô Văn G bị mất cọc, ông Huỳnh Ngọc A được sở hữu số tiền ông Tô Văn G đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

1.4 Tuyên bố: Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền, số công chứng 449 ngày 03/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Trương V về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 3450 ngày 23/10/2017 giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Huỳnh Ngọc A là vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N với ông Tô Văn G, số công chứng 667, ngày 13/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Trương V về thực hiện các quyền đối với thửa đất số 570 là vô hiệu.

1.5 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C, bà Đinh Thị N (do ông Tô Văn G đại diện uỷ quyền) với ông Cao Quốc L, số công chứng 1848, quyển số 03 ngày 06/4/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1849, quyển số 03 ngày 06/4/2020 tại Văn phòng Công chứng H là vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2020 giữa ông Tô Văn G với ông Cao Quốc L đối với diện tích 4.669,9m^2, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên là vô hiệu.

Buộc ông Tô Văn G phải trả cho ông Cao Quốc L tổng cộng số tiền 11.163.044.000 đồng (Mười một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Trong đó, số tiền ông Tô Văn G đã nhận của hợp đồng chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại là 4.163.044.000 đồng.

Kể từ khi ông Cao Quốc L có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.6 Buộc ông Cao Quốc L phải giao trả cho ông Huỳnh Ngọc A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02586 ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên.

Nếu sau thời hạn 01 tháng, kể từ ngày ông Huỳnh Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành án nhưng ông Cao Quốc L không giao giấy chứng nhận cho ông Ngọc A thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 817508, số vào sổ H02586 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 18/11/2009 do ông Trần Văn C đứng tên để cấp lại cho ông Huỳnh Ngọc A theo như Bản án của Toà án đã tuyên.

3.2. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/6/2020 của Toà án nhân dân quận Cái Răng (cũ) về biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi nhất định.

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Tổng cộng số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), ông Tô Văn G phải chịu số tiền này. Ông Cao Quốc L đã nộp tám ứng trước, nên ông Tô Văn G có nghĩa vụ nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để hoàn trả lại cho ông Cao Quốc L.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Cao Quốc L phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003148 ngày 25/12/2023 của phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ, xem như ông Cao Quốc L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

Ông Tô Văn G phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và chịu án phí giá ngạch 119.163.044 đồng đối với nghĩa vụ phải thực hiện cho ông Cao Quốc L. Tổng cộng ông Tô Văn G phải chịu án phí là 119.463.044 đồng (Một trăm mười chín triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng).

Ông Huỳnh Ngọc A được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đ ồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 006081 ngày 26/5/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 003628 ngày 31/7/2024 tại phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C và bà Đinh Thị N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Cao Quốc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0005955 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, xem như ông Cao Quốc L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí giám định: Ông Trần Văn C phải chịu số tiền 6.172.000 đồng (Sáu triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng) và đã nộp xong.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn