| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 1001/2026/DS-PT
Ngày: 13-8-2026
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 Phạm Hoàng Lâm.
*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Tiến Dũng.
Bà Võ Thị Phượng.

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 830/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1138/2026/QĐXX-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Phước T**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số C, khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Mai Hoàng T1**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số A L, khu V, phường T (phường T, quận B cũ), thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Vương Lê Vĩnh N,** sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số A, quốc lộ I, phường T (phường H, quận N cũ), thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Tuyết N1**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số A, đường C, phường T (phường H, quận N cũ), thành phố Cần

Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N1: Ông Lê Ngọc Trường G.

Địa chỉ: Số C, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1: Luật sư Nguyễn Đăng T2 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Đăng T2 – Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số E đường C phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lâm Văn H**, sinh năm 1950, chết ngày 30/7/2019.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1.1. Bà **Lê Thu H1**, sinh năm: 1961.

1.2. Ông **Lâm Thanh T3**, sinh năm: 1982.

1.3. Bà **Lâm Thị Ú**, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Số E, khu vực T, Phường C (phường T, C cũ), thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Lâm Văn B**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số C, khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Lâm Thị Tuyết H2**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Ấp M, phường C (xã V, thành phố C cũ), tỉnh An Giang.

4. Bà **Lâm Thị Tuyết M**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ấp T, xã T (xã T, huyện T cũ), tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà **Lâm Thị Kim T4**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số C, khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Lâm Phước H3**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp P, xã L (xã P, Hồ N cũ), Đồng Tháp.

7. Bà **Lâm Thị Kim P**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: ấp T, xã T (xã T, huyện T cũ), tỉnh Đồng Tháp.

8. Ông **Lâm Kim T5**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Số E, khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thu H1; Ông Lâm Thanh T3; bà Lâm Thị Ú; bà Lâm Thị Tuyết H2; bà Lâm Thị Tuyết M; bà Lâm Thị Kim T4; ông Lâm Phước H3; bà Lâm Thị Kim P và ông Lâm Kim T5: Ông Mai Hoàng T1, có mặt.

9. **Văn phòng C.**

Địa chỉ: C N, phường C (phường A, quận N cũ), thành phố Cần Thơ, xin vắng mặt.

10. Bà **Trịnh Thị T6,** sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số A, quốc lộ I, phường T (phường H, quận N cũ), thành phố Cần

Thơ, vắng mặt.

11. Ông **Nguyễn Văn H4,** sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số C, khu V, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

12. Bà **Nguyễn Thị Lệ .**

Địa chỉ: Số C, khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

13. Bà **Trịnh Thị N2**, sinh năm: 1971, có mặt.

14. Bà **Lâm Phước T7**, sinh năm: 1992, có mặt.

15. Anh **Lâm Trường A**, sinh năm: 2003, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C, khu V, phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyết N1 là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

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

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày:* Cha ông là ông Lâm Văn N3, sinh năm 1925, là đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất với tổng diện tích là: 4.252m², gồm các thửa đất số: 22, 66, 67, đất tọa lạc tại: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: 000550.QSDĐ được UBND huyện C, cấp cho hộ ông Lâm Văn N3 ngày 31/07/2000. Đến ngày 08/11/2000, gia đình ông có chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ diện tích 2.412m² tại thửa đất số: 22 được Phòng Địa chính xác nhận ngày 08/11/2000. Sau khi chuyển nhượng thì tổng diện tích đất còn lại là: 1.840m². Thực tế thì thửa 22 đã chuyển nhượng hết, chỉ còn lại 1430m² thửa 66 và thửa 67.

Cuối năm 2000 thì cha ông là ông Lâm Văn N3 chết, mẹ ông là bà Nguyễn Thị B1 đã chết năm 1993.

Sau khi ông Lâm Văn N3 chết thì ông đi làm ở Bình Dương, giấy đất để ở nhà bị thất lạc.

Đến năm 2010, ông về tính họp các anh chị em đi làm lại giấy đất, thì không biết bằng cách nào ông Vương Lê Vĩnh N có được giấy chứng nhận QSD đất bản chính mà cha ông đứng tên. Sau đó, ông Vương Lê Vĩnh N lại tiếp tục giả chữ ký của cha ông và ông để làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số: 66, 67 với diện tích: 1.430m² cho ông N và được UBND quận C cấp cho ông Vương Lê Vĩnh N ngày 12/04/2010.

Phần đất tại thửa 66 và 67, tờ bản đồ số: 4 là do ông Lâm Văn N3 đại diện hộ gia đình đứng tên, muốn chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này phải có các thành viên hộ cùng ký tên, nhưng ông Vương Lê Vĩnh N làm giả hợp đồng chuyển

nhượng chỉ có ông và cha ông ký tên là không đúng. Hơn nữa, cha ông, ông Lâm Văn N3 chết ngày 04/11/2000, nhưng mãi đến ngày 13/04/2009 ông N mới làm hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn giả mạo.

Đến khoảng đầu tháng 06/2011, ông N tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1 toàn bộ diện tích tại thửa đất số: 66, 67 với diện tích: 1.430m² và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1 ngày 08/06/2011. Gia đình ông không biết bà N1 này là ai, gia đình ông vẫn đang sử dụng thửa đất số: 66, 67 từ trước cho đến nay không giao cho bất cứ ai. Hiện nay trên thửa đất có căn nhà ông đang ở.

Xét thấy, hành vi của ông Vương Lê Vĩnh N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 gây thiệt hại cho ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Lê Vĩnh N, bà Trịnh Thị T6 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết N1 ngày 14/05/2011, số công chứng 118, quyển số 03/2011/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 699367, số vào sổ cấp GCN: CH00284, do UBND quận C cấp cho ông Vương Lê Vĩnh N ngày 12/04/2010 chỉnh lý ngày 08/6/2011, chỉnh lý ngày 12/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng: 203, quyển số: 06/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2009 tại Văn phòng công chứng 24h có bên chuyển nhượng là Lâm Văn N3, Lâm Phước T bên nhận chuyển nhượng là Vương Lê Vĩnh N bị vô hiệu".

*Bị đơn Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày*: Bị đơn không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà cho rằng việc mua bán đất giữa ông Lâm Văn N3 và ông Lâm Phước T với ông Vương Lê Vĩnh N, cũng như việc mua bán đất giữa ông Vương Lê Vĩnh N và bà đúng theo quy định Luật đất đai. Bà yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Lâm Phước T. Bà đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ đối với nhà nước, sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Các thỏa thuận của các đương sự trước đó bà không biết, do đó bà yêu cầu tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

*Đến ngày 24/7/2024, bà N1 có Đơn yêu cầu phản tố, bà yêu cầu tòa án:*

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Lê Vĩnh N, bà Trịnh Thị T6 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết N1 ngày 14/05/2011, số công chứng 118, quyển số 03/2011/CC-SCC/HĐGD là đúng theo quy định, và công nhận quyền sử dụng đất tại 02 (hai) thửa đất số 66 và 67, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ thửa đất: Khu vực T, phường C (phường T, quận C cũ), TP Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00284 ngày 08/06/2011 của Ủy ban nhân dân quận C đã cấp cho Nguyễn Thị Tuyết N1.

- Yêu cầu Tòa án buộc những người trực tiếp sử dụng trên phần đất này tháo dỡ tài sản trả lại các quyền sử dụng đất cho bà.

*Cùng đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thu H1; Ông Lâm Thanh T3; bà Lâm Thị Ú; bà Lâm Thị Tuyết H2; bà Lâm Thị Tuyết M; bà Lâm Thị Kim T4; ông Lâm Phước H3; bà Lâm Thị Kim P và ông Lâm Kim T5*

*là ông Mai Hoàng T1 trình bày:* Các đương sự này đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về yêu cầu phản tố của bị đơn, những người này không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị N2, bà Lâm Phước T7 và anh Lâm Trường A*: Các đương sự này đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về yêu cầu phản tố của bị đơn, những người này không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn B và bà Nguyễn Thị L trình bày:* Vào năm 2000 lúc còn sống ông Lâm Văn N3 có cho vợ chồng ông B và bà Nguyễn Thị Lệ P1 đất mà hiện nay ông bà đang sử dụng, lúc cho có các thành viên trong gia đình chứng kiến; nhưng thời điểm đó không có tách thửa do không hiểu biết về thủ tục, không hiểu rõ quy định của pháp luật; Khi nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông N, ông B và bà không biết; đến khi bà N1 nhận chuyển nhượng và khi xảy ra tranh chấp ông bà mới biết sự việc;

Ông bà cho biết, vào khoảng năm 2010 đến 2011, ông Vương Lê Vĩnh N có liên hệ với gia đình ông bà yêu cầu tháo dỡ nhà để giao đất cho ông N, nhưng ông bà có cho ông N biết phần đất gia đình đang quản lý sử dụng là của ông Lâm Văn N3 cho vào năm 2000, có sự chứng kiến và xác nhận của anh em gia đình, nên ông N không nói gì. Vụ việc yên ổn đến năm 2024, thì phát sinh tranh chấp.  đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà thống nhất. Đối với yêu cầu phản tố của bà N1 ông bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H4 trình bày:* Vào năm 1996, ông có mua từ ông Văn N3 phần đất ngang 2m, dài từ mé rạch ra đến bờ vườn, với giá là 06 chỉ vàng 24k; lúc mua có gia đình và các con ông N3 biết, chứng kiến và ký tên; nay ông yêu cầu Tòa án xem xét tách phần đất này cho ông để ông làm thủ tục xác nhận quyền sở hữu; đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các bị đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn ông không có ý kiến; Ông xác nhận phần đường ngang 2m, dài từ mé rạch ra đến bờ vườn, tại vị trí A – trên ghi nhận tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 09/VPĐK.KT, ngày 25/8/2025 là do ông xây dựng và đang trực tiếp quản lý sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng 24h trình bày:* Văn phòng công chứng 24h xác định các văn bản được thực hiện tại Văn phòng C đều được thực hiện đúng trình tự, đúng thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn Vương Lê Vĩnh N và người có liên quan Trịnh Thị T6:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, nên tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Phước T đối với bị đơn là ông Vương Lê Vĩnh N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

Tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 273, quyển số: 06/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2009 tại Văn phòng công chứng 24h giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm Văn N3, ông Lâm Phước T và bên nhận chuyển nhượng là ông Vương Lê Vĩnh N.

Tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 118, quyển số: 03/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 14/05/2011 tại Văn phòng công chứng 24h giữa bên chuyển nhượng là ông Vương Lê Vĩnh N, bà Trịnh Thị T6 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

Về giải quyết hậu quả vô hiệu: Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 699367, số vào sổ cấp GCN: CH00284 do UBND quận C cấp ngày 12/04/2010 cho ông Vương Lê Vĩnh N; nội dung chỉnh lý ngày 08/06/2011 và ngày 12/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1 đối với các thửa đất số 66 và 67, tờ bản đồ số 04, tại phường C (phường T, quận C cũ), thành phố Cần Thơ.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết N1:

Bác yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/05/2011.

Bác yêu cầu buộc ông Lâm Phước T và những người đang sử dụng đất phải tháo dỡ tài sản, trả lại quyền sử dụng đất cho bà N1.

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N1 có đơn kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 27/02/2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông N và bà T6. Buộc những người đang ở trên đất phải di dời tài sản trả lại đất cho bà N1.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời yêu cầu bổ sung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng như: Không đưa ủy ban vào tham gia tố tụng theo khoản 3 Điều 34 LTTHC, đây là quyết định hành chính cá biệt.

Đại diện nguyên đơn trình bày: không thống nhất kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện bị đơn trình bày: Mặc dù một số trường hợp đương sự không có yêu cầu nhưng Tòa án vẫn phải xem xét để giải quyết triệt để vụ án.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị sửa án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông N và bà T6. Buộc những người đang ở trên đất phải di dời tài sản trả lại đất cho bà N1, HĐXX xét thấy:

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn N3, ông Lâm Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Vương Lê Vĩnh N lập ngày 31/12/2009, số công chứng 273, quyển số 06/2009/CC-SCC/HĐGD, ông Vương Lê Vĩnh N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông N cùng vợ là bà Trịnh Thị T6 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Tuyết N1, lập ngày 14/5/2011, số công chứng 118, quyển số 03/2011/CC-SCC/HĐGD, được công chứng chứng thực tại Văn Phòng C.

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn N3, ông Lâm Phước T với bên nhận chuyển nhượng ông Vương Lê Vĩnh N lập ngày 31/12/2009 có những vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch, vi phạm điều cấm của pháp luật như sau:

- Về chủ thể, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2009 lại thể hiện chữ ký mang tên ông Lâm Văn N3 với tư cách bên chuyển nhượng trong khi ông Lâm Văn N3 đã chết từ năm 2000 (trích lục khai tử ngày 19/11/2020 của UBND phường T, quận C), chết trước thời điểm xác lập giao dịch nên việc thể hiện chữ ký của ông Lâm Văn N3 trong các hợp đồng là có sự giả mạo chữ ký của người đã chết nhằm hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng. Đây là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000550.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2000 thể hiện cấp cho hộ ông Lâm Văn N3. Xét tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông N3 gồm ông Lâm Văn N3, ông Lâm Phước T, ông Lâm Văn T8 và bà Lâm Thị Kim P2. Đồng thời, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông Lâm Văn N3 đã chết nên đã phát sinh quan hệ thừa kế. Do đó, việc ông T tự ý ký chuyển nhượng mà chưa có sự đồng ý cùa những người còn lại là định đoạt tài sản trái pháp luật.

Ngoài ra, căn cứ lời thừa nhận của ông Lâm Phước T tại phiên tòa sơ thẩm và chứng cứ trong hồ sơ, thể hiện ông T có vay của ông Vương Lê Vĩnh N số tiền 100.000.000đồng, thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay trên. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 11/5/2023, của UBND phường T, quận C (cũ) ghi nhận "Năm 2009-2010 có 2 căn nhà của ông Lâm Văn B và ông Lâm Phước T trên mảnh đất này, ông N có đến tháo dỡ nhà, ông T có đến địa phương trình báo để can thiệp, ông N có xuất trình giấy CNQSDĐ đứng tên ông N và Giấy vay nợ số tiền 180.000.000 đồng, của ông T

vay của ông N. Năm 2022 ông T có xây dựng, sữa chữa căn nhà cũ, UBND phường có tiến hành lập biên bản yêu cầu ngưng thi công, nhưng ông T vẫn tiếp tục thi công".

Từ đó cho thấy, mặc dù số tiền vay theo lời trình bày của ông T và giấy vay nợ theo biên bản hòa giải của ủy ban ghi nhận ông N xuất trình giấy vay nợ 180.000.000đồng là chưa thống nhất. Nhưng thể hiện thực tế ông T có vay nợ ông N và lời trình bày như trên của ông T là có cơ sở. Thực tế không có việc bàn giao quyền sử dụng đất, gia đình ông T và gia đình ông Lâm Văn B vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ trước đến nay. Bị đơn ông Vương Lê Vĩnh N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là Lâm Văn N3, Lâm Phước T bên nhận chuyển nhượng là Vương Lê Vĩnh N là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 273, quyển số: 06/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2009 tại Văn phòng công chứng 24h có bên chuyển nhượng là Lâm Văn N3, Lâm Phước T bên nhận chuyển nhượng là Vương Lê Vĩnh N do có vi phạm về chủ thể, mục đích và nội dung vi phạm điều cấm là đúng theo quy định tại Điều 122, 128, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phản tố yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/05/2011 và công nhận quyền sử dụng đất với lý do bà nhận chuyển nhượng ngay tình, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm Phước T và ông Vương Lê Vĩnh N ngày 31/12/2009 đã được xác định là vô hiệu toàn bộ do giả tạo và vi phạm điều cấm (giả mạo chữ ký ông Lâm Văn N3). Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, ông N không có quyền sở hữu hợp pháp đối với 02 thửa đất số 66 và 67 để chuyển nhượng cho bà N1.

Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng năm 2011, trên các thửa đất đang có nhà ở, công trình và do gia đình ông Lâm Văn N3, ông Lâm Phước T trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục. Bà N1 thừa nhận có đến xem thực tế nhưng không xác minh cụ thể về chủ thể đang quản lý, sử dụng đất. Trong khi đó, việc đất đang có người khác quản lý, sử dụng công khai là dấu hiệu khách quan mà người nhận chuyển nhượng có thể nhận biết nếu thực hiện đầy đủ trách nhiệm kiểm tra thông thường. Do đó trường hợp của bà N1 không thỏa mãn điều kiện "không thể biết" để được pháp luật bảo vệ với tư cách là người thứ ba ngay tình theo Điều 189 BLDS 2005.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết N1 là có căn cứ.

Đối với hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vương Lê Vĩnh N, bà Trịnh Thị T6 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết N1 ngày 14/05/2011, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà N1 không có yêu cầu xem

xét hậu quả, và nghĩa vụ hoàn trả của ông N, bà T6, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Bà N1 có quyền khởi kiện thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 699367 (CH00284) cho ông Vương Lê Vĩnh N và việc chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1 là không còn căn cứ pháp lý tồn tại.

Đối với yêu cầu hủy án của bị đơn do không đưa Ủy ban nhân dân tham gia là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số  ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.* Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do vậy, việc Cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng là phù hợp, không vi phạm thủ tục tố tụng.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N1 có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phải chịu theo quy định.

[5]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phải chịu 300.000 đồng theo quy định, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005045 ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố C, (bà N1 đã nộp xong).

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 13 tháng 8 năm 2026.

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

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

**Phạm Hoàng Lâm**