

Bản án số: 1288/2026/DS-PT

Ngày 10-9-2026

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền

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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận

Ông Phạm Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam – Thư ký 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 Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
1346/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 254/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026
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 1611/2026/QĐ-PT
ngày 27 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Mai Quốc T, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1964.

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

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Hữu T1 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy
quyền ngày 28/5/2025).

2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp V, xã V, tỉnh An Giang.

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

1. Ông Nguyễn Thái E, sinh năm 2000 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Số B, đường số E, Khu dân cư T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

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

3. Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1968.

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

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà B: Bà Võ Thị Bích T2, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2025).

4. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1987.

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

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà Võ Thị Bích T2, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025).

5. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1994 (vắng mặt).

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

6. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1963 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3:

6.1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1964 (vắng mặt).

6.2. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1992 (có mặt).

6.3. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 2000 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Lê Thị Thu T4, sinh năm 1982 (có mặt).

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

8. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1994.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Mai Quốc T (có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025).

9. Ông Thái Văn N1, sinh năm 1964 (có mặt).

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

10. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

11. Bà Thái Thúy N4, sinh năm 1985 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

12. Ông Phạm Phú P1 (vắng mặt).

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

13. Bà Nguyễn Lê Uyên T5 (vắng mặt).

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

14. Ông Nguyễn Đại N2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

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

15. Ông Lê Văn N3, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã Ô, tỉnh An Giang.

16. Bà Đỗ Thị T6, sinh năm 1977 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Xã T, thành phố Cần Thơ.

17. Văn phòng C1 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: C, đường N, khu dân cư E, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ.

18. Văn phòng C2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A C, phường B, thành phố Cần Thơ.

19. Văn phòng C3 (vắng mặt).

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

20. Văn phòng T7 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B lô A, đường số D, Khu dân cư N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Mai Quốc T là nguyên đơn trong vụ án và ông Nguyễn Thái E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Quốc T trình bày: Ngày 17/11/2022, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thái E, được công chứng tại Văn phòng C1, đối với thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,5m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại hẻm B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 257306, số vào sổ cấp GCN CS06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thành H; chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thái E ngày 26/7/2022 và chỉnh lý sang tên ông Mai Quốc T ngày 31/3/2023.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T dự định xây dựng nhà trên đất thì phát hiện trên phần đất có 02 căn nhà cấp 4. Ông được biết các căn nhà này do ông Nguyễn Hữu P và ông Lê Văn Đ xây dựng trên cơ sở nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu P và ông Lê Văn Đ tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông để giao trả đất cho ông.

Trường hợp ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái E và ông T vô hiệu thì ông T yêu cầu ông Nguyễn Thái E hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng, cùng tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày ký hợp đồng đến khi kết thúc vụ án.

Ngoài ra, ông T không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H, bà B vì cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng đất đúng trình tự, thủ tục và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên.

Đối với số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng, ông T xác định ngoài số tiền 623.000.000 đồng chuyển khoản trực tiếp cho ông E, ông còn giao cho ông N3 77.000.000 đồng tiền đặt cọc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông E. Việc giao tiền có lập giấy biên nhận nhưng ông T đã làm thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn có đơn phản tố và trình bày như sau:

1. Ông Nguyễn Hữu P trình bày: Ngày 18/12/2009, ông Nguyễn Thành H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P phần đất diện tích 40m², loại đất trồng cây lâu năm, kích thước khoảng 4m x 10m, với giá 60.000.000 đồng. Phần đất này thuộc thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,5m² nêu trên. Việc chuyển nhượng có lập giấy giao kèo, có ông Thái Văn N1 và bà Mai Thị L1 làm chứng.

Đến năm 2016, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông H phần đất diện tích khoảng 10m² với giá 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này chỉ được các bên thỏa thuận bằng lời nói, không lập giấy tờ. Sau khi giao nhận tiền, ông P xây dựng nhà cấp 4 gồm vách tường, mái tôn, nền gạch men và cùng vợ là bà Nguyễn Thanh T3 sinh sống ổn định trên đất cho đến nay. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên ông chưa thực hiện được thủ tục đăng ký sang tên.

Nay ông T yêu cầu trả lại đất, ông P không đồng ý. Tại phiên tòa, ông P yêu cầu ông H, bà B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng, công nhận cho ông phần đất diện tích 49,4m² tại vị trí D theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T7.

Ông P trình bày thêm: ông và bà Nguyễn Thanh T3 là vợ chồng; bà T3 đã chết. Hai người có 02 người con chung là Nguyễn Hữu T1 và Nguyễn Thành C. Các con của ông thống nhất để ông đứng tên đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà B.

2. Ông Lê Văn Đ trình bày: Ngày 31/8/2012, ông Nguyễn Thành H chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ phần đất diện tích 42,92m², loại đất trồng cây lâu năm, kích thước khoảng 4m x 10,73m, với giá 87.000.000 đồng. Phần đất thuộc thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng với ông H, bà B, bà N4 và ông L.

Sau khi giao đủ tiền, đến năm 2019 ông Đ xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Hiện ông cho bà Nguyễn Lê Uyên T5 thuê nhà, theo hợp đồng thuê thời hạn 01 năm kể từ tháng 10/2024. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên ông chưa thực hiện được thủ tục đăng ký sang tên.

Nay ông T yêu cầu trả lại đất, ông Đ không đồng ý. Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu ông H, bà B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng và công nhận cho ông phần đất diện tích 39,3m² tại vị trí C theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T7.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Thái Văn N1 trình bày: Ngày 15/11/2012, ông Nguyễn Thành H chuyển nhượng cho ông Thái Văn N1 phần đất diện tích 10m², kích thước khoảng 2m x 5m, loại đất trồng cây lâu năm, với giá 14.000.000 đồng. Phần đất thuộc thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34. Việc chuyển nhượng có lập giấy giao kèo mua bán với ông H, bà B, bà N4 và ông L. Sau khi giao nhận tiền, năm 2013 ông N1 xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Hiện ông cho con ruột là bà Thái Thị Thúy N4 và chồng bà N4 là ông Phạm Phú P1 sinh sống. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên ông chưa làm thủ tục sang tên.

Tại phiên tòa, ông N1 xác định ông và bà B1 là vợ chồng. Ông yêu cầu ông H, bà B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng và công nhận cho ông, bà B1 phần đất diện tích 35,9m² tại các vị trí A, B theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T7.

2. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B trình bày: Do gặp khó khăn về kinh tế, ông H, bà B có vay của ông Nguyễn Đại N2 số tiền 20.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 20%/tháng. Để bảo đảm khoản vay, ông H, bà B giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 257306 cho ông N2 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn

phòng C2 ngày 17/9/2018, số công chứng 1911, quyền số 10/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng.

Đến khoảng tháng 6/2022, ông N2 chuyển khoản nợ gốc 20.000.000 đồng của ông H, bà B cho ông Lê Văn N3. Sau đó, các bên lập thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/9/2018 tại Văn phòng C2, số công chứng 1111, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Do không có khả năng trả nợ, ông H, bà B chấp nhận để ông N3 trả nợ thay và tiếp tục nhận nợ; khoản nợ tiếp tục chịu lãi suất 20%/tháng. Sau đó, ông N2 giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông N3 và ông H, bà B ký hợp đồng ủy quyền cho ông N3 đối với thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,5m². Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1112, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2022.

Sau đó, ông H, bà B phát hiện ông N3 đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái E và phần đất được chỉnh lý sang tên ông E ngày 26/7/2022. Tiếp đó, ông E chuyển nhượng cho ông Mai Quốc T và phần đất được chỉnh lý sang tên ông T ngày 31/3/2023. Ông H, bà B không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc buộc ông P, ông Đ tháo dỡ nhà, giao đất cho ông T.

Ông H, bà B có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà B với ông Lê Văn N3, được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1112, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2022.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N3 và ông Nguyễn Thái E; hủy phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thái E ngày 26/7/2022 trên Giấy chứng nhận số CN 257306.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái E và ông Mai Quốc T; hủy phần chỉnh lý sang tên ông Mai Quốc T ngày 31/3/2023 trên Giấy chứng nhận nêu trên.

- Buộc ông Mai Quốc T giao trả bản chính Giấy chứng nhận số CN 257306 cho ông H, bà B. Trường hợp ông T không giao trả thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận này và dành quyền cho ông H, bà B liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, bà B.

4. Ông Nguyễn Thái E trình bày: Ngày 20/6/2022, ông Lê Văn N3 vay của ông Nguyễn Thái E 400.000.000 đồng. Để bảo đảm khoản vay, ông N3 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông phần đất thuộc thửa 64B, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,5m² nêu trên. Việc này được thực hiện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2022 giữa ông H, bà B và ông N3. Ngày 26/7/2022, phần đất được chỉnh lý sang tên ông E.

Ngày 17/11/2022, theo yêu cầu của ông N3, ông E chuyển nhượng lại phần đất cho ông Mai Quốc T với giá ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng. Ông T chuyển khoản cho ông E 623.000.000 đồng. Trong số tiền này, ông E trừ 400.000.000 đồng là khoản tiền ông N3 đã vay trước đó và 3.000.000 đồng tiền lãi; ông E thực nhận 403.000.000 đồng, số tiền còn lại 220.000.000 đồng ông E chuyển cho ông N3. Ông E cho rằng số tiền 77.000.000 đồng còn lại giữa ông N3 và ông T thỏa thuận như thế nào thì ông không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông E không có ý kiến. Đối với yêu cầu độc lập của ông H, bà B, ông E không đồng ý vì cho rằng việc chuyển nhượng và đăng ký sang tên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N3 và ông E bị tuyên vô hiệu, ông E yêu cầu ông H, bà B và ông N3 hoàn trả cho ông số tiền 623.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông E thay đổi, bổ sung yêu cầu, đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2022 giữa ông E và ông T; đồng thời yêu cầu ông H, bà B và ông N3 liên đới hoàn trả cho ông 623.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1,67%/tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử.

5. Bà Lê Thị Thu T4 trình bày: Bà Lê Thị Thu T4 thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn Đ. Tại phiên tòa, bà T4 trình bày trước đây bà và ông Đ là vợ chồng và cùng nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Nay hai người đã ly hôn, bà đồng ý để ông Đ đứng tên và yêu cầu ông H, bà B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, công nhận phần đất đã mua cho ông Đ.

6. Ông Nguyễn Hữu T1 và ông Nguyễn Thành C thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Hữu P.

7. Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M trình bày: thống nhất với ý kiến của ông Mai Quốc T.

8. Văn phòng C3 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn N3 và ông Nguyễn Thái E, số công chứng 1248, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng vay tiền ngày 20/6/2022 giữa ông N3 và ông E, số công chứng 1247, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng đúng quy định về hình thức và nội dung. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Các đương sự trong vụ án thống nhất không yêu cầu Tòa án thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 254/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Hữu P và ông Lê Văn Đ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 64B, tờ bản đồ: 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 257306, sổ vào sổ cấp GCN: CS06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/7/2018, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thái E ngày 26/7/2022, chỉnh lý sang tên ông Mai Quốc T ngày 31/3/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2022 giữa ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B với ông Lê Văn N3 (Hợp đồng ủy quyền có công chứng số: 1112, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C2), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn N3 với ông Nguyễn Thái E (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số: 1248, quyền số: 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022) tại Văn phòng C3) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2022 giữa ông Mai Quốc T với ông Nguyễn Thái E (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số: 2213, quyền số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2022 tại Văn phòng C1).

- Buộc ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn N3 số tiền là 35.430.000 đồng (Ba mươi lăm triệu bốn trăm ba chục nghìn đồng) (trong đó tiền gốc là 20.000.000 đồng, tiền lãi là 15.430.000 đồng).

Kể từ ngày ông N3 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H, bà B chưa trả hoặc trả chưa đủ số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Buộc ông Nguyễn Thái E có trách nhiệm trả cho ông Mai Quốc T, bà Huỳnh Thị M số tiền là 1.051.648.920 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm hai chục đồng) (trong đó tiền gốc là 623.000.000 đồng, tiền lãi là 428.648.920 đồng).

Kể từ ngày ông T, bà M có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Thái E chưa trả hoặc trả chưa đủ số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Buộc ông Lê Văn N3 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thái E số tiền là 1.079.316.800 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười sáu nghìn tám trăm đồng) (trong đó tiền gốc là 620.000.000 đồng, tiền lãi là 459.316.800 đồng).

Kể từ ngày ông Thái E có đơn yêu cầu thi hành án mà ông N3 chưa trả hoặc trả chưa đủ số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu P, ông Lê Văn Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn N1.

- Công nhận phần diện tích đất tại thửa đất số 64B, tờ bản đồ: 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 257306, số vào sổ cấp GCN: CS06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/7/2018, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thái E ngày 26/7/2022, chỉnh lý sang tên ông Mai Quốc T ngày 31/3/2023 để ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B, ông Nguyễn Hữu P, ông Lê Văn Đ, ông Thái Văn N1, bà Nguyễn Thị B1 được đồng sở hữu đứng tên đối với thửa đất nêu trên, phần đất này được thể hiện vị trí tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số: 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T7, cụ thể như sau:

- Phần đất của ông Thái Văn N1, bà Nguyễn Thị B1, diện tích là 25.9m², loại đất trồng cây lâu năm (vị trí B) và diện tích là 10m², loại đất trồng cây lâu năm (vị trí A).

- Phần đất của ông Lê Văn Đ, diện tích là 39.3m², loại đất trồng cây lâu năm (vị trí C).

- Phần đất của ông Nguyễn Hữu P, diện tích là 49.4m², loại đất trồng cây lâu năm (vị trí D)

- Phần đất của ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B, diện tích là 39.0m², loại đất trồng cây lâu năm (vị trí E).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 257306, số vào sổ cấp GCN: CS06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/7/2018, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thái E ngày 26/7/2022, chỉnh lý sang tên ông Mai Quốc T ngày 31/3/2023.

Ông H, bà B, ông P, ông Đ, ông N1, bà B1 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên đồng sở hữu đối với vị trí nêu trên theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số: 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T7 theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số: 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T7).

6. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định nguyên đơn ông Mai Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái E có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau:

1. Ông Mai Quốc T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu P, ông Lê Văn Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ phần nhà và vật kiến trúc trả lại cho nguyên đơn phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN 257306, sổ vào sổ cấp GCN: CN06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/7/2018, chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên Mai Quốc T ngày 31/3/2023.

2. Ông Nguyễn Thái E kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B và ông Lê Văn N3 cùng có trách nhiệm liền đới trả cho ông Nguyễn Thái E số tiền 623.000.000 đồng, cùng tiền lãi theo mức lãi suất 1,67%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 17/11/2022 cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Mai Quốc T vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, ông Nguyễn Thái E vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Mai Quốc T, ông Nguyễn Thái E nộp trong hạn luật định và hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xét nội dung kháng cáo của ông Mai Quốc T, ông Nguyễn Thái E, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Đối với kháng cáo của ông Mai Quốc T, ông T cho rằng mình là người đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64B, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,5m² nên yêu cầu bác các yêu cầu của ông Nguyễn Hữu P, ông Lê Văn Đ và yêu cầu được nhận lại toàn bộ đất, buộc các bị đơn tháo dỡ công trình trên đất. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất mà ông T có được là kết quả của chuỗi giao dịch gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2022 giữa ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B với ông Lê Văn N3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn N3 với ông Nguyễn Thái E và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2022 giữa ông Nguyễn Thái E

với ông Mai Quốc T. Cấp sơ thẩm đã có căn cứ khi xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2022 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ cầm cố tài sản, từ đó tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các giao dịch chuyển nhượng phát sinh tiếp theo. Nhận định này phù hợp với nội dung các giao dịch và chứng cứ trong hồ sơ, bởi ông H, bà B vẫn là người đứng tên quyền sử dụng đất, còn ông N3 chỉ là người được ủy quyền, không trở thành chủ sử dụng đất và việc chuyển nhượng phải được thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

[4] Việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý lần lượt sang tên ông Nguyễn Thái E và ông Mai Quốc T không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông T khi giao dịch làm căn cứ xác lập quyền đó đã bị vô hiệu. Theo hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về buộc ông P và ông Đ tháo dỡ nhà, trả lại toàn bộ đất cho ông T là có căn cứ.

[5] Mặt khác, ông P và ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà B trước thời điểm phát sinh các giao dịch giữa ông N3 với ông E và giữa ông E với ông T; các bên đã giao nhận tiền, giao đất và sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Tại cấp sơ thẩm, các bên cũng thống nhất việc công nhận phần đất thực tế đã nhận chuyển nhượng và đồng sở hữu theo hiện trạng. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế và sự tự nguyện của các đương sự để giải quyết, đồng thời xác định diện tích các phần đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 70/VPĐK.DV ngày 15/9/2025. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T về việc không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông P, ông Đ.

[6] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Thái E yêu cầu ông Nguyễn Thành H, bà Lê Thị Kim B và ông Lê Văn N3 liên đới trả số tiền 623.000.000 đồng cùng lãi suất, Hội đồng xét xử thấy rằng: số tiền ông E thực tế giao cho ông N3 để thực hiện giao dịch được cấp sơ thẩm xác định gồm khoản tiền 400.000.000 đồng vay và khoản 220.000.000 đồng chuyển cho ông N3, cùng khoản 3.000.000 đồng được trừ tiền lãi. Ông N3 là người trực tiếp giao kết giao dịch với ông E và là người nhận, quản lý số tiền này. Trong khi đó, ông H và bà B không phải là người nhận số tiền 623.000.000 đồng của ông E; trách nhiệm tài sản của ông H, bà B đối với ông N3 phát sinh từ khoản vay 20.000.000 đồng theo giao dịch cầm cố, không đồng nghĩa với việc phải liên đới hoàn trả cho ông E toàn bộ số tiền phát sinh từ giao dịch giữa ông N3 và ông E.

[7] Cấp sơ thẩm đã xác định ông N3 là người thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không phải là chủ sử dụng đất, giao dịch chuyển nhượng vô hiệu do căn cứ ủy quyền không hợp pháp; đồng thời buộc ông N3 hoàn trả cho ông E tổng số tiền 1.079.316.800 đồng, gồm tiền gốc và lãi đối với khoản 400.000.000 đồng và khoản 220.000.000 đồng đã nhận. Như vậy, quyền lợi về tài sản của ông E đã được giải quyết trực tiếp đối với người có nghĩa vụ hoàn trả. Việc ông E yêu cầu chuyển nghĩa vụ này thành trách nhiệm liên đới của ông H, bà B nhưng không chứng minh được ông H, bà B cùng nhận tiền,

cùng cam kết trả nợ hoặc có căn cứ pháp luật khác làm phát sinh nghĩa vụ liên đới là không có cơ sở.

[8] Đối với số tiền 623.000.000 đồng mà ông T đã giao cho ông E, cấp sơ thẩm xác định đây là khoản tiền phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông E; ông E đã thừa nhận nhận số tiền này nên buộc ông E hoàn trả cho ông T cùng tiền lãi là phù hợp. Việc tiếp tục buộc ông H, bà B liên đới hoàn trả khoản tiền này cho ông E sẽ không phù hợp với quan hệ giao dịch thực tế giữa các bên .

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Quốc T và ông Nguyễn Thái E vẫn giữ nguyên kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án; các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ, xác định đúng bản chất các giao dịch, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và xác định nghĩa vụ của từng đương sự phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ. Nội dung kháng cáo của ông Mai Quốc T và ông Nguyễn Thái E không có căn cứ chấp nhận. Do đó, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[11] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Mai Quốc T, ông Nguyễn Thái E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Quốc T và ông Nguyễn Thái E.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 254/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm:
 - 4.1. Buộc ông Mai Quốc T có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008936 ngày 08/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.
 - 4.2. Buộc ông Nguyễn Thái E có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008969 ngày 08/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;

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

- TAND Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hữu Bằng