

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: 297/2026/DS-PT

Ngày: 10/4/2026.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô
hiệu.

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 Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân 5 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 338/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích K, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số E đường P, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số C, đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lý Hùng S, sinh năm 1967 và bà Tiêu Thị L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A đường Đ, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hùng S:* Ông Trần Việt H. Địa chỉ: Số L.02-41, đường C, khu dân cư M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường S, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

1. Văn phòng C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số B đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Ông Trần Đông H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: O đường D, Khu dân cư E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3. Ông Hồ Văn V, sinh năm 1975. Địa chỉ thường trú: 243/31 đường C phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là phường T, thành phố Cần Thơ. Tạm trú: số E đường P, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn V:* Bà Nguyễn Bích K, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số E đường P, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

4. Ông Giang Hải A, sinh năm 1990. Địa chỉ: số I đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

5. Ông Lý Hồng T. (Vắng mặt).

6. Ông Lý Hồng P. (Vắng mặt).

7. Bà Lý Thị Ánh L1. (Vắng mặt).

8. Ông Lý Hùng A. (Vắng mặt).

9. Ông Lý Hồng Q. (Vắng mặt).

10. Ông Lý Quang A1. (Vắng mặt).

11. Bà Lý Ngọc Như Ý. (Vắng mặt).

12. Ông Lý Hồng D. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:* Ông Hà Văn Mười B, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B, đường L, khóm G, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Bích K, bị đơn ông Lý Hùng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 23/10/2022, bà K được ông Tống An T1 giới thiệu cho bà K mua đất của ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L. Khi đến

xem đất, bà K thấy thửa đất có đặc điểm đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có một căn nhà xây cấp 4. Vợ chồng ông S kêu giá bán 900.000.000 đồng. Đến ngày 26/10/2022 bà K cùng vợ chồng ông S và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, diện tích 543,5m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 594478, số vào sổ CH01512 do UBND thành phố S cấp cho ông Lý Hùng S vào ngày 26/10/2012 với giá 900.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng C công chứng, chứng thực và có ông Hà Văn M Ba làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng, ông S cho rằng ông không biết chữ nên yêu cầu bà K chuyển tiền vào tài khoản của ông Giang Hải Á, số tài khoản 0911561550 mở tại Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh S1. Cùng ngày 26/10/2022, bà K đã chuyển khoản từ tài khoản của bà K số 004485700001 mở tại Ngân hàng B1 nay là Ngân hàng TMCP L3 – Chi nhánh S1 đến số tài khoản của ông Á số tiền 890.000.000 đồng, còn chưa lại 10.000.000 đồng để trả tiền cò cho ông T1. Tại Ngân hàng TMCP Q1, sau khi bà K chuyển khoản xong cho ông Á thì bà K thấy ông Á đến quầy giao dịch rút tiền mặt tại Ngân hàng TMCP Q1 giao cho ông S. Bà K thấy ông S đếm tiền xong liền hỏi đủ chưa thì ông S nói đủ rồi. Sau đó các bên ra về. Vợ chồng ông S xin một tuần sau khi ký hợp đồng sẽ bàn giao nhà cho bà K, tuy nhiên cho đến nay ông bà vẫn không chịu giao nhà cho bà K. Đến ngày 17/11/2022, bà K đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động, sang tên cho bà K. Sau khi được chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 27/12/2022 bà K thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đông H1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ở, đường D, khu dân cư E, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để vay số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó do bà K không có khả năng trả nợ nên ông H1 đã khởi kiện bà K và đã được Toà án giải quyết. Giấy chứng nhận QSD đất hiện nay ông H1 đang quản lý.

Nay bà Nguyễn Bích K yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải giao cho bà K quyền sử dụng đất diện tích 543,5m², tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, loại đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 594478, số vào sổ CH01512 do UBND thành phố S cấp ngày 26/10/2012, được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Bích K ngày 17/11/2022.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của ông S tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà L với bà K lập ngày 26/10/2022 vô hiệu thì bà K yêu cầu ông S và bà L trả lại cho bà K số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

** Theo đơn yêu cầu phản tố bị đơn ông Lý Hùng S trình bày:* Vợ chồng ông S và bà Tiêu Thị L có tạo lập được thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, diện tích 543,5 m², tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc và được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 (số vào sổ cấp GCN: CH 01512) ngày 26/10/2012. Nguồn gốc thửa đất do ông S nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị Bửu G. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông S đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất để cho 10 người trong gia đình ông S, gồm vợ ông S và 08 đứa con chung, căn nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tôn thiếc, tường gạch 10, nền gạch men và 01 dãy nhà trọ, với trị giá tổng cộng khoảng 1.000.000.000 đồng.

Do cần vốn làm ăn mà không biết chữ, lại không rành làm thủ tục vay tiền ngân hàng, cho nên thông qua bạn bè ông S mới quen biết và nhờ ông Giang Hải Á đứng ra giúp ông S vay 1.000.000.000 đồng từ ngân hàng và được ông Á chấp nhận, nhưng ông Á có yêu cầu ông S phải đưa ra tài sản của ông S để thế chấp dưới hình thức chuyển cho ông Á đứng tên tài sản của ông S (là thửa đất số 127) thì mới vay tiền được nhiều hơn và thủ tục vay cũng được đơn giản, dễ dàng, thuận lợi hơn. Vì cần có vốn làm ăn nên ông S cũng chấp nhận yêu cầu đó của ông Á.

Vào ngày 26/10/2022, giữa ông Á với vợ chồng ông S cùng đi đến Văn phòng C để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau đó ông Á có đưa cho ông S vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng Q1 - Chi nhánh tỉnh S1, với lãi suất 0,2%/tháng. Việc ông Á cho ông S vay tiền không có làm biên nhận và khi đó ông Á có nói với ông S là tài sản của ông S ngân hàng chỉ giải quyết cho vay tối đa là 500.000.000 đồng thôi. Sau khi nhận 500.000.000 đồng từ ông Á thì ông S đã trả lãi cho ông Á được 02 tháng, việc trả lãi cũng không có làm biên nhận.

Sau đó khoảng 1-2 tháng thì ông H1, là bạn của ông S có báo cho ông S biết là thửa đất số 127 của ông S đã được bà K cầm cố để vay tiền của ông H1. Khi biết được sự việc ông S có gặp ông Á hỏi lại thì ông Á không thừa nhận. Đến khi ông S đi trích lục lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127 thì ông S mới biết là hợp đồng chuyển nhượng đó không phải ông Á đứng tên nhận chuyển nhượng mà là bà K, trong khi từ trước đến nay vợ chồng ông S không có quen biết gì với bà K và cũng không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà K. Đến thời gian gần đây ông S mới biết ông Á không có thể chấp thửa đất số 127 để đi vay tiền ngân hàng như đã thỏa thuận với ông S, còn việc bà K mang thửa đất số 127 ra cầm cố cho ông Trần Đông H1 để vay số tiền 900.000.000 đồng của ông H1 như thế nào thì vợ chồng ông S không được rõ.

Ông S nhận thấy ông Á đã câu kết với bà K lừa gạt ông S để lấy tài sản của ông S mang ra cầm cố, vay tiền của ông H1 nhưng không trả tiền vay của ông H1, dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa hai bên và cũng đã được Tòa án giải quyết, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông S. Theo ông S căn nhà của ông trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng (chưa tính giá trị đất) thì làm sao ông S chuyển nhượng cho bà K chỉ có 100.000.000 đồng theo như giá ghi trong Hợp đồng. Mặc khác trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với bà K cũng không có thể hiện việc mua bán căn nhà mà gia đình ông S đang ở vì đây là căn nhà duy nhất để 10 thành viên trong gia đình ông S có nơi ở ổn định.

Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hùng S, bà Tiêu Thị L với bà Nguyễn Bích K, đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, diện tích 543,5 m², tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng C, thành phố S công chứng ngày 26/10/2022 tại số công chứng 5026, quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc các ông, bà Nguyễn Bích K, Hồ Văn V, Trần Đông H1 liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 (số vào sổ cấp GCN: CH 01512) do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông S vào ngày 26/10/2012; đồng thời kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 nêu trên từ tên của bà Nguyễn Bích K sang qua tên của ông S.

Riêng số tiền 500.000.000 đồng mà ông S đã nhận của ông A như đã trình bày ở trên, ông S sẽ trả lại cho ông A khi ông A có yêu cầu.

- *Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ông Trần Đông H1 trình bày:* Hiện nay ông H1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 594478, số vào sổ CH01512 do UBND thành phố S cấp ngày 26/10/2012, được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Bích K ngày 17/11/2022. Do bà K chưa trả tiền cho ông H1 theo bản án số 252/2023/DS-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nên ông H1 chưa trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà K theo bản án nêu trên. Qua yêu cầu của ông Lý Hùng S về việc buộc ông H1 phải trả lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên thì ông H1 không đồng ý.

* Đối với bị đơn bà Tiêu Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, ông Giang Hải A, ông Lý Hồng D, ông Lý Hồng T, Lý Hồng P, bà Lý Thị Anh L1, ông Lý Hùng A, ông Lý Hồng Q, ông Lý Quang A1, bà Lý Ngọc Như Ý. Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Các giấy triệu tập; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các ông, bà nêu trên biết nhưng các ông, bà không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

* Sự việc được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 91/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025, đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ: Điểm c khoản 2 Điều 398; Điều 122, 124, 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ: điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích K về việc yêu cầu ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải giao cho bà K quyền sử dụng đất diện tích 543,5m², tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, loại đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 594478, số vào sổ CH01512 do UBND thành phố S cấp ngày 26/10/2012, được chỉnh lý sang tên bà K vào ngày 17/11/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Hùng S.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích K được Văn phòng C công chứng ngày 26/10/2022 vô hiệu.

- Buộc ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Bích K số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Bích K số tiền 215.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Bích K có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lý Hùng S đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Bích K, ông Hồ Văn V, ông Trần Đông H1 liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 (số vào sổ cấp GCN: CH 01512) do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông S vào ngày 26/10/2012 và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 nêu trên từ tên của bà Nguyễn Bích K sang qua tên của ông Lý Hùng S.

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

* Ngày 14/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Bích K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 15/10/2025, bị đơn ông Lý Hùng S kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông

trả lại số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 215.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần kháng cáo là yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 890.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Tiêu Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, thành phố Cần Thơ, ông Trần Đông H1, ông Giang Hải A, ông Lý Hồng T, ông Lý Hồng P, bà Lý Thị Anh L1, ông Lý Hùng A, ông Lý Hồng Q, ông Lý Quang A1, bà Lý Ngọc Như Ý, ông Lý Hồng D, người làm chứng ông Hà Văn Mười B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn cũng như kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giữa ông Lý Hùng S, bà Tiêu Thị L với bà Nguyễn Bích K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022, đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, diện tích 543,5 m², tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C, thành phố S vào ngày 26/10/2022, có người làm chứng là ông Hà Văn M Ba xác nhận có đọc lại hợp đồng cho ông S nghe và giải thích cho ông S rõ nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đồng ý với nội dung hợp đồng này sau đó mới lần tay vào hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có căn nhà kiên cố vợ chồng ông S và các người con đang sinh sống ổn định. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Như vậy, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có tài sản gắn liền với đất nhưng lại không thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Lý Hùng S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K đảm bảo theo quy định, nhưng do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[4]. Đối với giá chuyển nhượng thấy rằng bà K cho rằng giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, trả cho ông T1 tiền giới thiệu 10.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng ông S yêu cầu bà K chuyển tiền vào tài khoản của ông Giang Hải Á số tài khoản 0911561550 mở tại Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh S1. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thu thập chứng cứ thể hiện vào ngày 26/10/2022 bà K có chuyển cho ông Á số tiền 890.000.000 đồng, cùng ngày ông Á rút tiền mặt số tiền 500.000.000 đồng giao cho ông S. Mặc dù bà K không có chứng cứ trực tiếp giao tiền chuyển nhượng đất cho ông S, nhưng tại đơn phản tố của bị đơn cho rằng thông qua bạn nên quen biết với ông Giang Hải Á và nhờ ông Á vay tiền, như vậy có căn cứ để xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là 900.000.000 đồng, bà K chuyển 890.000.000 đồng vào tài khoản của ông Giang Hải Á là do ông S yêu cầu. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định số tiền ông S nhận 500.000.000 đồng từ ông Á là tiền bà K thanh toán tiền chuyển nhượng đất của ông S, bà L. Từ đó có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định việc bà K chuyển tiền cho ông Giang Hải Á là có sự đồng ý của ông Lý Hùng S, nhưng do ông Á L2 người không giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Lý Hùng S chứ không phải do bà K. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận là ông S nhận tiền từ ông Á, khi ông Á có yêu cầu thì ông S sẽ trả. Do đó khi ông Lý Hùng S và ông Giang Hải Á có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[5]. Như đã phân tích ở trên các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, do để giảm đi số tiền phải đóng thuế cho Nhà nước nên các bên chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự thì giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định do các bên đã giả tạo về giá được ghi trong hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124 và Điều 407 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[6]. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định “*Khi hợp đồng vô hiệu thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Tại phiên tòa bà K xác định là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay bà vẫn chưa nhận được đất, do đó là chưa có hậu quả

cũng như thiệt hại xảy ra. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm cần buộc vợ chồng ông Lý Hùng S trả lại số tiền 890.000.000 cho bà Nguyễn Bích K.

[7]. Xét về lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên là tương đương nhau mỗi bên là 50% là phù hợp thực tế. Theo khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Như vậy tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T2 thì quyền sử dụng đất trên có giá là 930.000.000 đồng – 890.000.000 đồng, chênh lệch là 40.000.000 đồng. Bà K và ông S mỗi người chịu lỗi tương ứng với thiệt hại là 20.000.000 đồng. Vì vậy ông S và bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà K giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch số tiền 20.000.000 đồng.

[8]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[12]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn 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 và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Bích K về việc yêu cầu bị đơn ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L trả lại cho bà K số tiền 890.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Hùng S về việc không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích K về việc yêu cầu ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải giao cho bà K quyền sử dụng đất diện tích 543,5m², tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 38, loại đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 594478, số vào sổ CH01512 do UBND thành phố S cấp ngày 26/10/2012, được chỉnh lý sang tên bà K vào ngày 17/11/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích K về việc yêu cầu bị đơn ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L trả lại cho bà K số tiền 890.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Hùng S.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích K được Văn phòng Công chứng ngày 26/10/2022 vô hiệu.

- Buộc ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Bích K số tiền 890.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Bích K số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Bích K có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lý Hùng S đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Bích K, ông Hồ Văn V, ông Trần Đông H1 liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 (số vào sổ cấp GCN: CH 01512) do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông S vào ngày 26/10/2012 và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 594478 nêu trên từ tên của bà Nguyễn Bích K sang qua tên của ông Lý Hùng S.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 16.617.353 đồng, bà Nguyễn Bích K và vợ chồng ông Lý Hùng S mỗi người phải chịu 8.308.676 đồng. Do bà K đã nộp tạm ứng nên vợ chồng ông Lý Hùng S, bà Tiêu Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà K số tiền 8.308.676 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Bích K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001406 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng nay là Phòng thi hành án khu vực 5 – Cần Thơ. Như vậy bà K đã nộp xong án phí.

- Bị đơn ông Lý Hùng S và bà Tiêu Thị L phải chịu án phí số tiền 39.300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S

đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001678 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ. Ông S và bà L còn phải nộp thêm số tiền 38.700.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Bích K không phải chịu án phí. Trả lại cho bà K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005957 ngày 16/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ.

- Bị đơn ông Lý Hùng S phải chịu án phí. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007550 ngày 27/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ.

8. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 5- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 5-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định