

**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: 1359/2026/DS-PT

Ngày 21-9-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng vay tài sản

**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 Võ Hoàng Khải

Ông Trần Tuấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – 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: Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 21 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 1257/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1661/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1984 (có mặt).

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

- Bị đơn: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1976 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Diễm K, sinh năm 1974 (có mặt).

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

2. Ông Tạ Quang D, sinh năm 1971 (vắng mặt).

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

3. Ông Nguyễn Chí K1, sinh năm 1980 (có mặt).

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

4. Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

6. Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1, vắng mặt).

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

7. Văn phòng C2 (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Hồng N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2024 bà Trần Thị Hồng N trình bày:

Vào tháng 9/2023, bà Trần Thị Hồng N có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Diễm K phần đất diện tích khoảng 9.136m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY350354, CS04841. Ngày 22/9/2023 bà N đã thực hiện thủ tục sang tên xong. Sau khi chuyển nhượng bà N đã giao tiền đủ và bà K chỉ ranh giao đất cho bà N canh tác.

Khi bà N nhận chuyển nhượng và nhận đất canh tác, quản lý ông Trần Thanh H không có ngăn cản hay phát sinh tranh chấp. Khi bà N tiến hành cắm trụ ranh thì ông H ngăn cản không cho bà N quản lý, canh tác phần đất của bà N.

Trong phần đất bà N nhận chuyển nhượng, ông H có làm mái che sang diện tích khoảng 110m² (ngang trước khoảng 9m, ngang sau khoảng 1,2m dài khoảng 12m). Bà N đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H tháo dỡ mái che trả lại đất cho bà N và dừng lại hành vi ngăn cản trái pháp luật nhưng ông H không đồng ý.

Nay bà N khởi kiện với yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần Thanh H dừng lại hành vi ngăn cản bà N vào canh tác đất.

- Yêu cầu ông Trần Thanh H có trách nhiệm tháo dỡ mái che sang diện tích khoảng 110 m² (ngang trước khoảng 9m, ngang sau khoảng 1,2m x dài khoảng 12m) đất thuộc thửa 75, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04841.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/4/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N trình bày:

- Công nhận và ổn định cho bà N sử dụng phần đất có diện tích 9.136,9m², thuộc thửa 63, 75, tờ bản đồ số 33 địa chỉ đất tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05174, CS04841 do UBND thành phố V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/10/2020 và ngày 13/6/2022.

- Giải quyết buộc ông Trần Thành H2 di dời công trình (mái che) có diện tích trước khoảng 9m, ngang sau khoảng 12m, chiều dài khoảng 12m nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04841.

Tại đơn phản tố ngày 30/5/2024 và đơn phản tố bổ sung ngày 18/3/2025 ông Trần Thanh H trình bày:

Do ông H cần tiền nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc V liên hệ với bà Trần Thị Diễm K vay số tiền là 600.000.000 đồng. Thực tế ông V như là người bảo lãnh, thay ông H đóng lãi khoản vay cho bà K. Việc vay tiền giả cách núp bóng hình thức chuyển nhượng này được chính ông H làm văn bản thỏa thuận bằng giấy tay ngày 27/06/2022, lãi suất lấy theo lãi suất ngân hàng, tiền lãi ông V cam kết hàng tháng trả cho bà K. Cùng ngày hôm đó (27/06/2022) để bảo đảm làm tin cho việc vay tiền 600.000.000 đồng này, ông H đã ký chuyển nhượng cho bà K 02 thửa đất (thửa đất số 63 và thửa đất số 75 đều thuộc tờ bản đồ số 33 cùng tọa lạc tại: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2210, ngày 27/06/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Hậu Giang. Lúc đó ông H cũng đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K.

Tuy nhiên, do ông V đã không trả lãi đầy đủ cho bà K và không thông báo cho ông H biết nên bà K đã làm thủ tục đăng ký biến động và chỉnh lý biến động thửa đất số 75, 63 sang tên bà K. Ông H cũng đã nhiều lần đến nhà bà K để thỏa thuận chuộc lại nhưng bà K không có thiện chí, không hợp tác. Nay ông H được biết 02 thửa đất 63 và 75, tờ bản đồ số 33 này đã được bà K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng N.

Nay ông H làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Diễm K số công chứng số 2210, công chứng ngày 27/06/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Hậu Giang (đối với thửa đất số 63 và 75) và giải quyết các hậu quả liên quan của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hồng N và bà Trần Thị Diễm K với ông Tạ Quang D số công chứng số 4927, công chứng ngày 21/09/2023 tại Văn phòng C2, tỉnh Hậu Giang (đối với thửa đất số 63 và 75) và giải quyết các hậu quả liên quan của giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Ông H đồng ý trả 600.000.000 đồng cho bà Trần Thị Diễm K vì thực chất việc chuyển nhượng này là giả tạo để che giấu việc vay tiền của ông H

4. Yêu cầu những người liên quan di dời tất cả công trình, vật kiến trúc, đi ra khỏi hai thửa đất trên để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình ông H sử dụng, canh tác.

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

1. Bà Trần Thị Diễm K trình bày:

Tháng 6/2022 bà Trần Thị Diễm K được người quen giới thiệu đi xem miếng đất của ông Trần Thanh H, đất tọa lạc tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Sau khi xem đất xong thì 02 bên thỏa thuận giá mua bán. Ông H bán với giá 1.100.000.000 đồng và được bà K thống nhất mua.

Ngày 27/6/2022 sau khi ông Trần Thanh H giao đất cho bà K xong thì bà K đến Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do né thuế nên chỉ làm Hợp đồng với giá mua bán là 600.000.000 đồng để giảm tiền thuế cho đôi bên và bà K đã giao đủ tiền theo giá mua bán thực tế là 1.100.000.000 đồng cho ông Trần Thanh H tại Văn phòng C1.

Sau đó bà K đã làm thủ tục xin cấp giấy và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Bà K cũng đã sử dụng đất này từ khi mua bán cho đến khi bán lại cho bà Trần Thị Hồng N vào tháng 9/2023 và đã giao đất cho bà N sử dụng từ khi bán cho đến nay.

2. Ông Nguyễn Chí K1 trình bày:

Tháng 9 năm 2023, vợ chồng ông Nguyễn Chí K1 và bà Trần Thị Hồng N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Diễm K với tổng diện tích 9.136,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05174, CS04841.

Sau khi nhận chuyển nhượng và lập các thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, gia đình ông K1, bà N và bà K tiến hành bàn giao hiện trạng ranh giới thửa đất để ông K1 canh tác. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì ông Trần Thanh H đứng ra ngăn cản không cho ông K1 làm đất. Vụ việc sau đó vợ ông K1 là bà N có gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết, kết quả không thành.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, ông K1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận và ổn định cho ông K1 sử dụng phần đất có diện tích 9.136,9m², thuộc thửa 63, 75, tờ bản đồ số 33 địa chỉ đất tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05174,

CS04841 do UBND thành phố V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/10/2020 và ngày 13/6/2022.

- Giải quyết buộc ông Trần Thanh H di dời công trình (mái che) có diện tích ngang trước khoảng 9m, ngang sau khoảng 12m, chiều dài khoảng 12m nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04841.

3. Ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc V và anh Trần Thanh H là chỗ quen biết với nhau. Ông V có đứng ra vay giùm ông H số tiền 600.000.000 đồng từ bà Trần Thị Diễm K có CMND 361562442, địa chỉ 35, L, phường C quận N, thành phố Cần Thơ. Ông V và ông H có lập một văn bản thỏa thuận vào buổi sáng ngày 27/06/2022 tại Cần Thơ do ông V viết với sự chứng kiến của em ông H là Trần Phát Đ.

Ông V với ông H có thỏa thuận là ông V sẽ đi liên hệ bà K cho ông H vay 600.000.000 đồng, lãi suất vay theo lãi suất ngân hàng, cụ thể là ông H sẽ phải chịu lãi suất là 1,5%/tháng, ông H sẽ cầm tài sản cho bà K dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất tờ bản đồ số 33, thửa số 63 và 75 của ông H tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Ông V là người bảo đảm cho ông H, do ông V và ông H có thỏa thuận, ông V sẽ đóng khoản lãi thay cho ông H với bà K. Lúc ông V và ông H ký thỏa thuận thì ông H cũng đã giao cho ông V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa trên. Sau khi từ chỗ ông H, ông V đã liên hệ với ông Nguyễn Thành H1 nhờ H1 liên hệ với bà K, H1 là người quen của bà K (thông tin của H1 thì ông V không rõ, chỉ biết bà K và H1 có quen biết làm ăn với nhau), do tại thời điểm đó ông V làm ăn kinh tế đang khó khăn nên có bàn thêm với bà K là ông V mượn 1.000.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, trừ phí dịch vụ 100.000.000 đồng thì ông V nhận từ bà K 900.000.000 đồng, bà K lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H mà ông V đưa cho bà K. Rồi sau đó ông V đưa cho ông H 600.000.000 đồng đúng như trong văn bản thỏa thuận. Ông V liên hệ ông H cùng buổi sáng 27/06/2022 đó ra Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T ở huyện C, Hậu Giang để ông H ký cầm chuyển nhượng hai thửa đất cho bà K để làm tin việc vay tiền.

Ông V đã thay ông H đóng lãi hằng tháng cho bà K, tuy nhiên đến khoảng tháng 3, 4/2023 thì ông V không còn khả năng để đóng lãi tiếp cho bà K. Ông H trước đó cũng đã liên hệ ông V để các bên trao đổi, trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông H sẽ chuộc lại hai thửa đất, bà K sẽ nhận lại tiền nhưng đến ngày hẹn gặp thì bà K không đồng ý cho ông H chuộc do hai bên không thống nhất được tiền gốc và tiền lãi. Nay ông V được biết tháng 05/2023 bà K đã đi đăng ký biến động đất của ông H sang tên cho bà ấy rồi sau đó chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Hồng N. Trên đây là toàn bộ nội dung lời khai mà ông V muốn trình bày. Ông V cam kết và chịu trách nhiệm trước những gì ông V trình bày trên đây hoàn toàn là sự thật.

4. Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 21/09/2023, Văn phòng C2 có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Diễm K và ông Tạ Quang D với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Hồng N. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang thuộc thửa đất số 63, 75, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích: 9136,9 m².

Các bên tham gia giao dịch đã cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định, gồm: Giấy tờ tùy thân (Căn cước công dân), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận kết hôn...

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/09/2023 phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên tiến hành thụ lý hồ sơ nêu trên và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 4927, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2023).

Nhận thấy việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật; các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự và đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội...

Trên đây là ý kiến của Văn phòng C2 đối với vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” giữa bà Trần Thị Hồng N với ông Trần Thanh H, Văn phòng C2 cung cấp toàn bộ hồ sơ (bản sao) cho Tòa án và không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì thêm.

5. Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C) trình bày:

Văn phòng C1 nay đổi tên thành Văn P công chứng Lê Thị Hải Y, ông Nguyễn Xuân T là trưởng văn phòng. Trước đây vào ngày 27/6/2022 ông T có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2210, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Thanh H, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Diễm K. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, tự cam kết tính chính xác các nội dung trong hợp đồng, giá chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận và thực hiện theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền, do các bên tự thỏa thuận thực hiện việc giao nhận tiền Văn phòng công chứng không biết được.

Ông T không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật và ông T xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

6. Ông Nguyễn Thành H1 và ông Tạ Quang D vắng mặt trong suốt quá

trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án công nhận thừa đất 75, 63 thuộc quyền sử dụng của bà N. Trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N với bà K là vô hiệu đề nghị bà K phải trả cho bà N tổng số tiền là 2.953.771.000 đồng. Trong đó, tiền nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 1.453.771.000 đồng.

2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Ngọc N1 trình bày: Bị đơn rút yêu cầu phản tố thứ 4 về việc buộc người liên quan di dời tài sản trên đất vì các thửa đất tranh chấp luôn do ông H quản lý, sử dụng. Các yêu cầu phản tố khác vẫn giữ nguyên. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn. Bị đơn đồng ý trả lại 600.000.000 đồng cho bà Trần Thị Diễm K và tiền lãi theo quy định, mốc thời gian trả lãi từ ngày 01/5/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Lãi suất vay theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diễm K trình bày: Bà K xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H với bà K thực chất là hợp đồng cầm cố để bảo đảm cho khoảng vay 1.100.000.000 đồng, lãi suất là 30triệu/1.1tỷ/tháng tương đương 2.7%/tháng. Nay bà K thống nhất việc chuyển nhượng giữa ông H với bà K và việc chuyển nhượng giữa bà K với bà Trần Thị Hồng N là vô hiệu. Bà K yêu cầu ông Trần Thanh H trả lại 1.100.000.000 đồng tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật, thời gian tính lãi từ ngày 01/5/2023 cho đến nay. Bà K đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Hồng N số tiền nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà K không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà N vì vợ chồng bà N biết rõ đất của ông H là cầm cố nhưng vẫn đồng ý mua.

4. Ông Nguyễn Chí K1 trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Trần Thị Hồng N. Ông K1 không biết việc cầm cố giữa ông Trần Thanh H với bà Trần Thị Diễm K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N về việc yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2210, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/06/2022 giữa ông Trần Thanh H với bà Trần Thị Diễm K về việc chuyển nhượng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4927, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2023 giữa bà Trần Thị Diễm K và ông Tạ Quang D với bà Trần Thị Hồng N về việc chuyển nhượng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

4. Ông Trần Thanh H được quyền sử dụng thửa đất số 75 diện tích 7773,8m² và thửa 63 diện tích 1363,1m², tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (Có Mảnh trích đo địa chính số 41/2024 ngày 26/6/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 kèm theo bản án).

5. Buộc bà Trần Thị Hồng N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Thanh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 190412, số vào sổ cấp GCN: CS05174, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 13/6/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 350354, số vào sổ cấp GCN: CS04841, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 09/10/2020.

6. Buộc ông Trần Thanh H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Diễm K số tiền vay và lãi còn nợ tổng cộng là 948.600.000 đồng (Chín trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng)

7. Buộc bà Trần Thị Diễm K có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Hồng N số tiền là 1.789.136.500 đồng (Một tỷ bảy trăm tám mươi chín triệu một trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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

Trong hạn luật định, bà Trần Thị Hồng N có đơn kháng cáo bản án nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N phát biểu ý kiến thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau: Bà N thống nhất việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà K vô hiệu. Bà N yêu cầu bà K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N số tiền nhận chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, xác định bà K là người hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và buộc bà K có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà N theo quy định

của pháp luật.

2. Bà Trần Thị Diễm K phát biểu ý kiến: việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà N là có căn cứ. Khi chuyển nhượng đất cho bà N thì bà K không có nói với bà N là phần đất chuyển nhượng bà K chỉ đứng tên tạm thời thay ông H, vì nếu sợ nói cho bà N biết thì bà N không chuyển nhượng. Ông H không đồng ý cho bà K chuyển nhượng phần đất nhưng do ông H không trả nợ vay đúng hạn nên bà K mới đem đất chuyển nhượng cho bà N để thu hồi nợ. Bà K và bà N có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Ông Nguyễn Chí K1 phát biểu ý kiến thống nhất với ý kiến của bà N, ngoài ra không ý kiến gì thêm.

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 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà N vô hiệu, xác định bà K có lỗi hoàn toàn trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà K vô hiệu.

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 nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N được nộp trong thời hạn luật định, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện và không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2210 ngày 27/06/2022 giữa ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Diễm K: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, ghi lời khai các bên đương sự, người làm chứng và xác định bản chất giao dịch này là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp

đồng chuyển nhượng số 2210 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vay tài sản giữa ông H và bà K là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4927 ngày 21/09/2023 giữa bà Trần Thị Diễm K (cùng ông Tạ Quang D) và bà Trần Thị Hồng N: Do giao dịch gốc giữa ông H và bà K bị vô hiệu, bà K không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 9.136,9m² (thửa 63, 75). Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 4927 vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ.

[5] Về việc xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diễm K và bà Trần Thị Hồng N vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị Hồng N có 50% lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là chưa đánh giá toàn diện, khách quan các chứng cứ và diễn biến thực tế của giao dịch.

[6] Đối với bên chuyển nhượng: Bà K biết rõ bản chất việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H ngày 27/06/2022 thực chất chỉ là biện pháp bảo đảm cho khoản vay tiền, ông H hoàn toàn không có ý chí chuyển nhượng đất và thực tế ông H vẫn đang quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất. Dù biết rõ tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, bà K vẫn tự ý thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên mình rồi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà N để thu hồi nợ. Hành vi của bà K đã vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự, cố ý chuyển nhượng tài sản không thuộc quyền định đoạt của mình. Do đó, bà K là người hoàn toàn có lỗi trực tiếp và toàn bộ dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/09/2023 bị vô hiệu.

[7] Đối với bên nhận chuyển nhượng: Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bà K, bà N đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà K (đã được chỉnh lý biến động đứng tên bà K). Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và bà N được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng (Văn phòng C2) theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Bà N không thể biết và không bắt buộc phải biết giao dịch giả tạo trước đó giữa ông H và bà K. Bà N đã tin tưởng vào tính hiệu lực pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và văn bản công chứng. Ngay sau khi ký hợp đồng và hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bà N đã tiến hành thủ tục sang tên và được cơ quan thẩm quyền đăng ký biến động ngày 22/09/2023. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà K thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho bà N thì bà K không có thông tin cho bà N là đất chuyển nhượng là đất của ông H chứ không phải đất của bà K. Do đó, bà N được xác định là không có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải chịu 50% lỗi là không phù hợp.

[8] Về xác định thiệt hại và mức bồi thường: Tiền nhận chuyển nhượng gốc: Bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền gốc đã nhận là 1.500.000.000

đồng. Thiệt hại do giá trị tài sản chênh lệch: Theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2026/02/BĐS ngày 12/01/2026, giá trị thực tế của thửa đất số 75 và 63 tại thời điểm xét xử là 2.078.273.000 đồng. Khoản tiền chênh lệch giá trị đất giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử là: 2.078.273.000 đồng - 1.500.000.000 đồng = 578.273.000 đồng. Do bà Trần Thị Diễm K có 100% lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bà Trần Thị Hồng N không có lỗi, căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà K phải có trách nhiệm bồi thường toàn cho bà N số tiền 578.273.000 đồng. Các khoản yêu cầu bồi thường khác của bà N (mất thu nhập, trả lãi ngân hàng) không có chứng cứ chứng minh mối quan hệ nhân quả trực tiếp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Như vậy, tổng số tiền bà Trần Thị Diễm K có nghĩa vụ phải thanh toán và bồi thường cho bà Trần Thị Hồng N là 2.078.273.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn bà N phải có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch với mức 300.000 đồng do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận tính trên số tiền là 875.498.000 đồng.

- Buộc ông H phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền ông H có nghĩa vụ thanh toán cho bà K là 948.600.000 đồng.

- Buộc bà K phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N là 2.078.273.000 đồng.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hồng N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2026/DS-ST ngày 03/04/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ về phần bồi thường thiệt hại của bà K đối với bà N như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Việc sửa án là do có phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[11] Đối với các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, nghị.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm; do kháng cáo được chấp nhận nên bà N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng N về việc yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Thanh H.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2210, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/06/2022 giữa ông Trần Thanh H với bà Trần Thị Diễm K về việc chuyển nhượng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4927, quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2023 giữa bà Trần Thị Diễm K và ông Tạ Quang D với bà Trần Thị Hồng N về việc chuyển nhượng thửa đất số 75, 63, tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

5. Ông Trần Thanh H được quyền sử dụng thửa đất số 75 diện tích 7773,8m² và thửa 63 diện tích 1363,1m², tờ bản đồ số 33, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). (Có Mẫu trích đo địa chính số 41/2024 ngày 26/6/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 kèm theo bản án).

6. Buộc bà Trần Thị Hồng N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Thanh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 190412, sổ vào sổ cấp GCN: CS05174, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 13/6/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 350354, sổ vào sổ cấp GCN: CS04841, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 09/10/2020.

7. Buộc ông Trần Thanh H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Diễm K số tiền vay và lãi còn nợ tổng cộng là 948.600.000 đồng (Chín trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng).

8. Buộc bà Trần Thị Diễm K có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Hồng N số tiền là 2.078.273.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi tám triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

10. Chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Hồng N phải chịu toàn bộ số tiền 23.190.000 đồng (Hai mươi ba một trăm chín mươi nghìn đồng). Bà N đã thực hiện xong.

11. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Trần Thị Hồng N chịu 38.564.940 đồng (Ba mươi tám triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000913 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và biên lai số 0008567 ngày 04/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy, bà N phải nộp thêm số tiền là 37.964.940 đồng (Ba mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

- Buộc ông Trần Thanh H phải nộp là 40.458.000 đồng (Bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000988 ngày 30/5/2024 và biên lai số 0001496 ngày 28/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C). Như vậy, ông H còn phải nộp thêm là 39.858.000 đồng (Ba mươi chín triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng).

- Buộc bà Trần Thị Diễm K chịu 73.565.460 đồng (Bảy mươi ba triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

12. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Hồng N không phải chịu. Bà N được nhận lại 300.000 đồng (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 0006815 ngày 13/4/2024

13. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 34, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 11 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 11 - Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng