

Bản án số: 1213/2026/DS-PT
Ngày 03-9-2026
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 Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Định

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Thi – 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1138/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2026/DS-ST ngày 25/3/2026 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: 1672/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1409/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô K, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô A, sinh năm 1963 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2025). (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 16/47F, đường Đề Thám, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Ngọc Chử - Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Đinh H, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: KT2 86, đường C, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Vương, sinh năm 1992 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2022). (Có mặt).

Địa chỉ: Số 184, đường Trần Hưng Đạo, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Phạm H, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 378U/10, khu vực 3, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc Hân, sinh năm 1994; ông Phan Đăng Hữu, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 135D, đường Mậu Thân, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Ngô A, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 16/47F, đường Đề Thám, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô A: Luật sư Vũ Ngọc Chũ - Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

3. Ông Ngô Tuấn Khanh, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 103/138/05, hẻm 9, đường Phạm Ngọc Hưng, phường C, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn V, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 7, **khu vực T**, phường Phước Thới, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Phạm T, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

6. Bà Lê D, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 378U10, đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Trần K, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp An Điền 1, xã Trung Thành, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: Số 350L1/14, KDC Bình Nhựt, **đường V**, phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Luân (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2026). (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 29 **đường V**, phường C, thành phố Cần Thơ.

8. Ông Nguyễn E, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 350L1/14, KDC Bình Nhựt, **đường V**, phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ.

9. Văn phòng Công chứng N. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 146G, đường Trần Văn Hoài, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

10. Văn phòng Công chứng C (Nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim Oanh). (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 284, **đường V**, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

11. Văn phòng Công chứng 24h. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 383B, **đường Nguyễn C**, phường C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Ngô K;

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần K và ông Ngô A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/9/2021, ông Ngô K có vay số tiền 1.200.000.000 đồng của bà Đinh H, hai bên có lập giấy nhận tiền cùng ngày, để đảm bảo cho khoản nợ vay thì bà H yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 385535, số vào sổ CH05305 do Ủy ban nhân dân **quận B**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/3/2012, chỉnh lý ngày 28/9/2018 và ngày 02/3/2020, diện tích 100m² đất ở, thửa 1826, tờ bản đồ số 03.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 570959, số vào sổ CH03529 do Ủy ban nhân dân **quận B** cấp ngày 07/02/2012, chỉnh lý ngày 27/7/2018 và ngày 18/02/2020, diện tích 233.9m² (200m² đất ODT, 33.9m² đất CLN), thửa 1651, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, **quận B**, thành phố Cần Thơ. Quá trình vay nợ như sau:

+ Ngày 27/9/2021, bà Đinh H giao 400.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng N. Số tiền còn lại 800.000.000 đồng trong vòng 15 - 20 ngày sẽ giao. Lãi (3%) + phí (5%) trừ theo tỷ lệ chuyển tiền hoặc tiền mặt.

+ Bà H đồng ý cho ông khi có tiền sẽ thanh toán 1.200.000.000 đồng nợ vay mà không lấy đất của ông. Hợp đồng ký là đảm bảo số tiền vay, khi ông trả tiền thì bà H sẽ trả lại giấy đất. Hiện tại ông đang quản lý sử dụng 02 thửa đất nêu trên.

+ Việc giao nhận tiền thông qua cha ông là ông Ngô A nhận tiền thay ông số tiền 400.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng N và ông Ngô Tuấn Khanh giao tiền thay bà H. Tiền sẽ được chuyển vào tài khoản số 18902050082 tại Agribank, chủ tài khoản là Ngô A. Sau 03 tháng không nộp lãi theo đúng thỏa thuận, thì có quyền sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng.

Thực tế ông K thay mặt bà H chuyển tiền, mỗi lần chuyển tiền thì ông K, bà H tự căn trừ tiền lãi vào số tiền giao cho ông. Có nghĩa là số tiền lãi ông vẫn đóng đầy đủ và thời hạn thỏa thuận sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng vẫn còn thời hạn thỏa thuận. Tuy nhiên, bà H đã làm trái với thỏa thuận. Bởi lẽ, khi ông K thay mặt bà H giao tiền cho ông Anhận 400.000.000 đồng được ghi nhận tại Giấy biên nhận ngày 20/10/2021, thì cùng ngày bà H ủy quyền cho ông Nguyễn V được toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 100m² đất ở, thửa 1826, tờ bản đồ số 03 và diện tích 233.9m² (200m² đất ODT, 33.9m² đất CLN), thửa 1651, tờ bản đồ số 03. Ông xác nhận có vay tiền của bà H nên đồng ý trả tiền vay và lãi suất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nên bà H không có quyền lấy tài sản của ông để căn trừ nợ, vì hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản tiền vay 1.200.000.000 đồng. Vì vậy, ông Ngô K yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 giữa ông Ngô K và bà Đinh H, được công chứng tại Văn phòng công chứng N (Số công chứng 7782, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 385535, số vào sổ CH05305 do Ủy ban nhân dân **quận B** cấp ngày 29/3/2012, chỉnh lý ngày 28/9/2018 và ngày 02/3/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 570959, số vào sổ CH03529 do Ủy ban nhân dân **quận B**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/02/2012, chỉnh lý ngày 27/7/2018 và ngày 18/02/2020.

- Ông sẽ trả phần tiền đã vay 1.200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/7/2025, **ông K** yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1826 và thửa 1651, để ông được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Đinh H trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng của **ông K** quyền sử dụng đất thửa 1826, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 385535 (Số vào sổ cấp GCN: CH 05305) do Ủy ban nhân dân **quận B** cấp ngày 29/3/2012, chỉnh lý sang tên cho ông Ngô K ngày 02/3/2020 và thửa đất số 1651, tờ bản đồ số 03, diện tích 233,9m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 570959 (Số vào sổ cấp GCN: CH 03529) do Ủy ban nhân dân **quận B** cấp ngày 07/02/2012, chỉnh lý sang tên cho **ông K** ngày 18/02/2020 với số tiền là 1.200.000.000 đồng và bà đã giao đủ số tiền này cho **ông K**. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà yêu cầu **ông K** cung cấp chứng cứ chứng minh có biên bản thỏa thuận

giữa bà và **ông K**, trong đó thể hiện rõ việc bà đã đồng ý và ký xác nhận. Nếu **ông K** chứng minh được đúng như đã trình bày và có tài liệu thể hiện bà đã đồng ý, thì bà sẽ thực hiện theo thỏa thuận đó. Ngược lại, nếu không có chứng cứ chứng minh việc bà đã ký hoặc đồng ý với **ông K**, thì bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp **ông K** có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thửa đất này, bà có thể xem xét đồng ý nếu hai bên thỏa thuận được mức giá hợp lý (mức giá bà đưa ra là 1.700.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm H trình bày: Ngày 25/10/2022, ông Nguyễn V đã ra Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành, lập vi bằng thỏa thuận trả tiền cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký tại Văn Phòng Công chứng C vào ngày 11/01/2022. Theo đó, ông Vàng cho biết bà H là em bà con nên ông Vàng, bà H đã lập vi bằng hứa ngày 08/01/2022 thanh toán cho ông số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng cho đến nay vẫn không thanh toán, trong khi ông đã thực hiện thủ tục sang tên cho bà Đinh H đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Hải khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Phạm H với bà Đinh H được công chứng tại Văn Phòng Công chứng C, địa chỉ: Số 284, đường V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ vào ngày 11/01/2022.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863056, số vào sổ cấp GCN: CS20056 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Đinh H ngày 20/01/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô A trình bày: Ngày 27/9/2021, con ruột của ông là Khôi và bà H thống nhất cầm đất để vay tiền với lãi suất 3% và dịch vụ 5% (8%). Trên số tiền cầm là 1.200.000.000 đồng, nên các bên đến Văn phòng công chứng thực hiện theo thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất 1826 (100m² đất ODT) và thửa 1651 (200m² đất ODT, 33.9m² đất CLN). Ông thay mặt **ông K** thực hiện tất cả các giao dịch nhận tiền với bà H, tại Văn phòng công chứng, ông chỉ nhận từ bà H 150.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 250.000.000 đồng (tổng cộng 400.000.000 đồng), trên thỏa thuận cầm chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Sau đó, trừ 8% chi phí thì số tiền thực nhận là 368.000.000 đồng vào ngày 27/9/2021. Tại phiên hòa giải ngày 25/02/2022, bà H yêu cầu con ông hoàn trả số tiền 1.700.000.000 đồng mới đồng ý chuyển trả 02 thửa đất là không đúng, vì bà H chỉ giao số tiền 400.000.000 đồng và trừ 8% phí, thực nhận chỉ có 368.000.000 đồng (theo nội dung bà H ghi trong Giấy nhận tiền ngày 27/9/2021). Ông yêu cầu bà H chứng minh số tiền ông nhận thêm 800.000.000 đồng từ bà H có biên nhận hay không. Sau này ông mới biết ngày 18/10/2021 bà H đã ủy quyền cho ông Nguyễn V

chuyển nhượng 02 thửa đất của **ông K** cho ông Phạm H. Như vậy, trong thời gian 20 ngày tính từ ngày 28/9/2021 ông mới nhận được 368.000.000 đồng, thì bà H đã chuyển nhượng đất cho người khác là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận cầm chuyển nhượng ngày 27/9/2021 (theo thỏa thuận sau 03 tháng không nộp lãi mới có quyền sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng). Do đó, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng. Trường hợp, bà H yêu cầu trả lại số tiền 1.700.000.000 đồng theo biên bản hòa giải thì phải đưa ra chứng cứ chứng minh. Đối với các chứng từ của người khác (nếu có) không phải của bà H thì không liên quan đến vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tuấn Khanh trình bày: Ông có thay mặt bà H đưa cho ông A 400.000.000 đồng, trong lúc giao tiền có sự chứng kiến của bà Ngọc Bích. Ngoài ra, ông còn thay mặt bà H chuyển khoản nhiều lần cho ông A với số tiền 378.000.000 đồng vào 02 số tài khoản của ông Hồng Anh, số tài khoản tại Ngân hàng nông nghiệp là 1890205008290 và số tài khoản tại Ngân hàng Liên Việt là 028346700004.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V trình bày: Bà H có đưa ông giữ giữ gìn bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà H (ông không nhớ rõ số giấy). Khi nào bà H có yêu cầu thì ông sẽ trả lại 02 giấy đang giữ cho bà H. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bà H thì các đương sự tự giải quyết, ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm T trình bày: Vào ngày 03/10/2022, ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m², thuộc thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 03 từ ông Phạm H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2022, được lập tại Văn phòng Công chứng 24h, số công chứng: 10115, quyền số: 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho bà Khoa theo quy định pháp luật. Tại thời điểm hiện nay, ông không còn bất kỳ quyền lợi hay nghĩa vụ nào liên quan đến quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Vì vậy, việc tranh chấp giữa **ông K** và bà H ông không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần K trình bày: Ngày 03/10/2022, ông Phạm H chuyển nhượng 100m² đất ở tại thửa đất số 1826, tờ bản đồ số cho ông Thương và sau đó ông Thương đã được Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 876094 (Số vào sổ cấp GCN: CS21421) ngày 03/11/2022 đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 20/3/2023, ông Thương và bà Lê D tiếp tục chuyển nhượng 100m² đất ở tại thửa đất số 1826, tờ

bản đồ số 03 nói trên cho bà theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số công chứng 1912, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 637573, số vào sổ cấp GCN CS21834 ngày 03/4/2023. Như vậy, khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông Thương (người chuyển nhượng) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 03 và bà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp này để xác định ông Thương là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này để tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thương và bà Đa. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất không bị kê biên, không có tranh chấp và được các bên thực hiện việc chuyển nhượng bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2023 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng N và sau đó bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Vì vậy, bà Khoa có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Thương, bà Đa với bà Khoa được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số công chứng 1912, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với diện tích đất 100m², thuộc thửa 1826, tờ bản đồ 03.

Tại bản án sơ thẩm số: 111/2026/DS-ST ngày 25/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực I - Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 ông Ngô K và bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 7782, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bà Đinh H (do ông Nguyễn V nhận ủy quyền) với ông Phạm H được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6077, quyền số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bà Đinh H (do ông Nguyễn V nhận ủy quyền) với ông Phạm H được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6076, quyền số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa ông Phạm H với bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng 98, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2022 giữa ông Phạm H với ông Phạm T được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6077, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Phạm T, bà Lê D với bà Trần K được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 1912, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Ông Ngô K và ông Ngô A liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho bà Đinh H với tổng số tiền là 2.178.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Đinh H, ông Phạm H, ông Phạm T, bà Trần K đối với thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m² và thửa đất số 1651, tờ bản đồ số 03, diện tích 233,9m².

Ông Ngô K 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 theo quy định của pháp luật.

+ Dành quyền cho ông Phạm H, ông Phạm T, bà Trần K khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa ông Phạm H và bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 98, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần K về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Phạm T, bà Lê D với bà Trần K được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 1912, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, đương sự có kháng cáo:

- Ông Ngô K và ông Ngô A yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng loại bỏ nghĩa vụ liên đới đối với ông Ngô A, xác định nợ gốc thực tế sau khi cần trừ lãi, phí đã thu trước và ngưng tính lãi suất trong giai đoạn tranh chấp do lỗi phát sinh hoàn toàn thuộc về bị đơn.

- Bà Trần K yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần K và **ông A** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định:

+ Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đối với việc buộc **ông A** đới trả nợ thì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và ông Hồng Anh; không chấp nhận kháng cáo của bà Khoa và sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, ông Ngô A, ông E, bà Khoa và người đại diện theo ủy quyền của bà Khoa có mặt, còn lại đều vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Đối với các Văn phòng Công chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận rằng giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ giao dịch hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền. Lời thừa nhận của các bên là phù hợp với các chứng cứ khác như là nhà và đất hiện tại vẫn do nguyên đơn và gia đình quản lý, sử dụng, không có sự chuyển giao tài sản chuyển nhượng. Đồng thời lời trình bày đó phù hợp với việc

giao nhận tiền các đợt trong giao dịch vay tiền. Do đó cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần K thấy rằng:

[3.1] *Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình*: Hội đồng xét xử xét thấy, ngay từ ban đầu thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo nên hợp đồng này là vô hiệu. Đồng thời đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng, không chuyển dịch cho bị đơn. Nên các giao dịch chuyển nhượng sau đó chỉ hình thành trên giấy tờ chứ không có trên thực tế như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng nghĩa. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2022 giữa ông Hải với ông Thương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Thương, bà Đa với bà Khoa đều được xác lập sau khi **ông K** nộp đơn khởi kiện ngày 20/12/2021 và được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) thụ lý, giải quyết nên các giao dịch này không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

[3.2] *Về yêu cầu kháng cáo giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Khoa không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không giải quyết và tách ra giải quyết thành vụ án khác là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô A thấy rằng:

[4.1] Về yêu cầu không đồng ý liên đới trả tiền: Hội đồng xét xử xét thấy, Chủ thể tham gia giao dịch vay tiền và chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến vô hiệu là giữa nguyên đơn là **ông K** và bị đơn là bà H. Quá trình giải quyết vụ án bà H trình bày đã giao cho nguyên đơn 1.200.000.000 đồng và nguyên đơn cũng thừa nhận có vay tiền của bị đơn và đồng ý trả. Nguyên đơn không yêu cầu **ông A** là cha mình cùng chịu trách nhiệm trả và bị đơn cũng không có đơn phản tố hoặc yêu cầu nào khác để yêu cầu **ông Aliên** đới cùng nguyên đơn trả tiền cho bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm buộc **ông Aliên** đới cùng nguyên đơn trả tiền cho bị đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự và là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi được Hội đồng xét xử giải thích thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày là không yêu cầu **ông Aliên** đới cùng nguyên đơn trả tiền nên Hội đồng xét xử ghi nhận đề điều chỉnh lại phần này. Vì vậy, kháng cáo này của nguyên đơn và **ông A** là có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu xác định nợ gốc thực tế sau khi cân trừ lãi, phí đã thu trước và ngưng tính lãi suất trong giai đoạn tranh chấp: Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện số tiền 1.200.000.000 đồng là số tiền vay giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó số tiền này nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu thanh toán tiền lãi từ ngày 26/02/2022 đến ngày 20/3/2026 là có căn cứ và có lợi cho nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã tính lãi từ ngày 26/02/2022 có căn cứ nên được chấp nhận: 1.200.000.000 đồng X 20%/năm X 04 năm, 27 ngày (từ ngày 26/02/2022 đến ngày 25/3/2026) = 960.000.000 đồng + 18.000.000 đồng = 978.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, phần kháng cáo này của nguyên đơn và **ông A** là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần K phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và ông Ngô A (phản trách nhiệm trả nợ).

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 111/2026/DS-ST ngày 25/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 ông Ngô K và bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 7782, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bà Đinh H (do ông Nguyễn V nhận ủy quyền) với ông Phạm H được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6077, quyển số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bà Đinh H (do ông Nguyễn V nhận ủy quyền) với ông Phạm H được công chứng

tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6076, quyển số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa ông Phạm H với bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng 98, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2022 giữa ông Phạm H với ông Phạm T được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h (Số công chứng 6077, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Phạm T, bà Lê D với bà Trần K được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 1912, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD).

[3] Buộc ông Ngô K trả cho bà Đinh H 2.178.000.000 đồng. Trong đó tiền vay gốc là 1.200.000.000 đồng và lãi suất 978.000.000 đồng.

[4] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Đinh H, ông Phạm H, ông Phạm T, bà Trần K đối với thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m² và thửa đất số 1651, tờ bản đồ số 03, diện tích 233,9m².

[6] Ông Ngô K 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 theo quy định của pháp luật.

[7] Dành quyền cho ông Phạm H, ông Phạm T, bà Trần K khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án khác.

[8] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa ông Phạm H và bà Đinh H được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 98, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

[9] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần K về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 giữa ông Phạm T, bà Lê D với bà Trần K được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (Số công chứng 1912, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD).

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Bà Đinh H phải chịu 4.000.000 đồng để trả lại cho ông Ngô K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm H phải chịu 4.000.000 đồng. Đã nộp tạm ứng và chỉ xong.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô K phải chịu 37.780.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001522 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Cần Thơ). **Ông K** còn phải tiếp tục nộp 13.180.000 đồng.

- Bà Đinh H phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Phạm H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002846 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự **quận B** (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ). Đã thực hiện xong.

- Bà Trần K phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0013506 ngày 31/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu. Ông Ngô K được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006363 ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bà Trần K phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006940 ngày 14/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

[13] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND KV1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV1 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lương Phước Đại

