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: 1082/2026/DS-PT
Ngày: 20/8/2026
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại 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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – 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: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 08 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1384/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2026 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 364/2026/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1469/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm: 1967.

Căn cước công dân: 056167002029, cấp ngày 12/6/2024.

Địa chỉ: Số A, đường C tháng D, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Ngọc Trường G**, sinh năm: 1975.

Căn cước công dân: 092075000416, cấp ngày 29/8/2023.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị Kim H** – Đoàn Luật sư thành phố C.

- *Bị đơn*:

1. Bà **Trần Thị P**, sinh năm: 1956.

Căn cước công dân: 092156007417, cấp ngày 13/8/2021.

Địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

2. Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1979.

Căn cước công dân: 092079011180, cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thị Kim H** – Đoàn Luật sư thành phố C.

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

1. Ông **Nguyễn Anh T1**, sinh năm: 1971.

Căn cước công dân: 092071000182, cấp ngày 22/11/2021.

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

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số A, đường C tháng D, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm: 1947.

Căn cước công dân: 092047003105, cấp ngày 14/8/2021.

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

3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm: 1952.

Căn cước công dân: 092152006248, cấp ngày 22/11/2021.

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

4. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm: 1956.

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

Căn cước công dân: 092156000018, cấp ngày 14/8/2021.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Trần Văn H1**, sinh năm: 1949.

Căn cước công dân: 093049000001, cấp ngày 14/8/2021.

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

5. Bà **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm: 1965.

Căn cước công dân: 092165006233, cấp ngày 12/5/2025.

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

6. Bà **Lê Thị C**, sinh năm: 1965.

Căn cước công dân: 092165010604, cấp ngày 15/5/2025.

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

7. Bà **Nguyễn Thị Mỹ H3**, sinh năm: 1977.

Căn cước công dân: 092177000704, cấp ngày 14/8/2021.

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

8. Bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, sinh năm: 1980.

Căn cước công dân: 092180015255, cấp ngày 02/5/2022.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm: 1982.

Căn cước công dân: 092082002420, cấp ngày 29/7/2022.

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

10. Ông **Nguyễn Hoàng K**, sinh năm: 1985.

Căn cước công dân: 092085005322, cấp ngày 31/8/2021.

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

11. Ông **Nguyễn Anh K1**, sinh năm: 1986.

Căn cước công dân: 0920826006345, cấp ngày 12/9/2022.

Địa chỉ: B, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

12. Bà **Nguyễn Thị Mỹ T3**, sinh năm: 1988.

Căn cước công dân: 092188000100, cấp ngày 14/8/2021.

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

13. Ông **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm: 1990.

Căn cước công dân: 092090015507, cấp ngày 14/8/2021.

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

14. Ông **Nguyễn Anh K2**, sinh năm: 1999.

Căn cước công dân: 092099000329, cấp ngày 06/01/2025.

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, ông K2, bà H3, bà C, bà H2:* Bà **Trương Thị Mộng C1**, sinh năm: 1970.

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

15. **Chi nhánh Văn phòng Đ** – Thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

16. **UBND phường C, thành phố Cần Thơ**.

17. **Văn phòng C5.**

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

18. **Văn phòng C6**.

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

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 22/11/2024, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Vào năm 2011 nguyên đơn có mua thửa đất của bà Trần Thị P, địa chỉ số B, tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất qua cho nguyên đơn vào tháng 11 năm 2011, bao gồm các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.265,8 m2 (trong đó có 140 m2 đất ở tại đô thị và đất CLN là 3.125,8 m2). Trên thửa đất có căn nhà cấp 4.

Địa chỉ thửa đất: Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thực địa là khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ nay là khu vực 2, phường C, thành phố Cần Thơ).

+ Thửa 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.037,5 m2 (đất cây trồng lâu năm khác), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: CH01113 cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. Địa chỉ thửa đất: Khu V, phường H, quận C, TP .. (nay là khu vực 2, phường C, thành phố Cần Thơ). Đối với thửa đất số 35 này thì vào ngày 31/3/2021 nguyên đơn đã ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Anh T1 và ông T1 đã được chỉnh lý sang tên vào ngày 20/4/2021 đứng tên ông Nguyễn Anh T1.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản và vật dụng cá nhân để giao trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 303, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.265,8 m2 (trong đó có 140 m2 đất ở tại đô thị và đất CLN là 3.125,8 m2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: CH01114 cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Đối với với thửa đất số 35 thì nguyên đơn đã tặng cho ông Nguyễn Anh T1

nên ông T1 có ủy quyền cho nguyên đơn tham gia tố tụng, đồng thời ông T1 cũng có yêu cầu độc lập về việc buộc bị đơn di dời tài sản và vật dụng cá nhân để giao trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.037,5 m2 (đất trồng cây lâu năm khác) cho ông Nguyễn Anh T1 được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Theo đơn phản tố ngày 07/5/2025 và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Thành T trình bày:

Giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa số 303 và thửa 35. Tuy nhiên, 02 thửa đất này có nguồn gốc như sau:

Thửa số 35 là thửa cha mẹ ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 (tên thường gọi là bà Ba C2) từ năm 1975 bằng giấy tay.

Thửa đất số 303 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị C3 (bà nội ông T), vào năm 1971 bà Nguyễn Thị C3 được cấp chứng thư quyền sở hữu đất của nước Việt Nam C do Tổng trưởng cải cách điền địa và phát triển ngư nghiệp ký và cấp theo quy định Người cày có ruộng. Sau đó bà Nguyễn Thị C3 cho cha mẹ ông T, đến năm 1990 ông Nguyễn Văn S (cha ông T) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất này.

Do đó, phần đất tranh chấp này là tài sản chung của cha mẹ ông T, vào năm 2001 ông Nguyễn Văn S (cha ông T) chết nên 02 thửa đất này là di sản thừa kế của ông S để lại nhưng chưa ai làm thủ tục phân chia. Như vậy, việc bà N cầm giấy tờ đất và tự làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà N mà chỉ có bà P ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp với quy định pháp luật. Hành vi này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người sở hữu chung còn lại đối với phần tài sản do ông Nguyễn Văn S (cha ông T) để lại. Nay bị đơn phản tố yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau đây:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 248, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 249, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2186, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 được chứng thực tại Văn phòng C6 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Anh T1.

Hủy giấy chứng nhận số BĐ023218, số vào sổ cấp GCN: CH01113 đối với thửa 35, tờ bản đồ số 8, có diện tích 1.073, 5m2 do UBND quận C cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giao dịch dân sự là giả tạo nên bị vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận số BĐ023217, số vào sổ cấp GCN: CH01114, thửa đất số 303 tờ bản đồ số 7, có diện tích là 3265, 8m2 do UBND quận C cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giao dịch dân sự là giả tạo nên bị vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01073 do UBND quận C cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 07, có diện tích là 3265,8m2 cấp cho bà Trần Thị P do trái quy định pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01074 do UBND quận C cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có diện tích là 1073,5 m2 cấp cho bà Trần Thị P do trái pháp luật.

Ổn định cho bị đơn và những người sở hữu chung khác được quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, do bận công việc nên bị đơn xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp và phiên tòa các cấp.

- Theo đơn phản tố ngày 08/5/2025, đơn phản tố bổ sung ngày 18/8/2025 và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị P trình bày:

Giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa số 303 và thửa 35. Tuy nhiên, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ023218, số vào sổ CH01113 và thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7 theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ023217, số vào sổ CH01114 là những thửa đất mà bà N nhận cầm cố từ ông Nguyễn Văn T2 là con trai út của bà chứ thực chất bà không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Đồng thời, nguồn gốc 02 thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cùng 01 giấy chứng nhận và ông Nguyễn Văn T2 đã cầm cố giấy đất này cho bà N. Cụ thể nguồn gốc 02 thửa đất này như sau:

Thửa số 35 là vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 (tên thường gọi là bà Ba C2) từ năm 1975 bằng giấy tay.

Thửa đất số 303 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị C3 (mẹ chồng bà) tặng cho vợ chồng bà, vào năm 1990 ông Nguyễn Văn S (chồng của bà) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất này.

Vào ngày 14/05/2001, ông Nguyễn Văn S (chồng của bà) chết không để lại di chúc và từ lúc chết cho đến nay gia đình bà chưa có làm thỏa thuận phân chia tài sản. Tuy nhiên, phần đất này là do ông Nguyễn Thành T trực tiếp canh tác, trồng trọt từ năm 2001 cho đến nay. Ngoài ra, trên thửa đất số 303 có căn nhà của ông Nguyễn Thành T đã cất vào năm 2003.

Khi ông Nguyễn Văn S chết có những người trong hàng thừa kế gồm: Bà Nguyễn Thị C3, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị Mỹ H3, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Văn T2.

Tuy nhiên, vào năm 2019, bà Nguyễn Thị C4 chết trước ông S nên các con của bà C3 được hưởng thừa kế này gồm có: Ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Thu H2, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Hoàng K, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Anh K1, bà Nguyễn Thị Mỹ T3 và ông Nguyễn Anh K2.

Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn thì ông Nguyễn Thành T và các hàng thừa kế khác đều không hay biết do bà không có chuyển nhượng mà chỉ là cầm cố cho nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T2 là con út của bà có vay tiền bà N. Do bà không rành chữ nghĩa và một phần là vì thương con nên khi nguyên đơn đưa giấy tờ bà ký mà không biết là chuyển nhượng đất vì bà chỉ nghĩ là cầm cố tạm thời khi nào ông T2 trả nợ cho bà N thì chuộc đất lại, bà N cũng có hứa cho bà được chuộc lại đất nên bà mới ký giấy tờ cho bà N chứ thực chất bà không có bán đất cho bà N vì trên đất còn có mồ mã ông bà và mồ mã của chồng bà nữa. Tuy nhiên, bà cũng không biết việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi bị đơn không có ký tên vào ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng bà N lại giả mạo chữ ký để được cấp giấy đất là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, tại thời điểm ông T2 cầm cố giấy tờ đất cho bà N là giấy đất chung, trong đó có cả hai thửa đất trên cùng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N làm giả giấy tờ để bà P đứng tên cả 02 thửa đất này nhằm để bà P có đủ quyền ký giấy mà không cần có sự đồng ý của những người sở hữu chung khác rồi sang tên cho bà N, đồng thời bà N tiếp tục tách ra thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Anh T1 thửa số 35. Ngoài ra, trên hai thửa đất này, sau khi chồng bà mất thì bà Nguyễn Thị Mỹ H3

(con gái của bà) cũng đi lấy chồng nên chỉ có ông Nguyễn Thành T (con trai lớn của bà) là cất nhà ở vào năm 2003 trên phần đất này để canh tác và chăm lo mồ mã ông bà. Sau đó, người con gái út cũng đi lấy chồng còn người con trai út là ông Nguyễn Văn T2 thì gây nợ nần và bà vì thương con nên mới cầm cố đất cho bà N nhưng không có nói cho người nhà biết. Trước khi cầm cố đất cho bà N thì trên 02 thửa đất này có trồng hoa màu ngắn hạn, sau này ông T bỏ thêm công sức, tiền bạc để xây dựng nhà cửa và tôn tạo cây trồng, hiện nay cũng đang trồng cây lâu năm, đó là biết bao nhiêu mồ hôi, xương máu của ông T để tạo dựng nên mái nhà, vườn cây như bây giờ nên không thể nào giao tài sản cho nguyên đơn được. Vì vậy, việc bà N lấy giấy tờ đất mà bà P đã cầm cố để làm các thủ tục chuyển nhượng từ bà P sang tên cho bà N là trái pháp luật nên nay bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 248, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 249, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N với bị đơn bà Trần Thị P.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2186, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 được chứng thực tại Văn phòng C6 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Anh T1.

Hủy giấy chứng nhận số BĐ023218, số vào sổ cấp GCN: CH01113 đối với thửa 35, tờ bản đồ số 8, có diện tích 1.073, 5m2 do UBND quận C cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giao dịch dân sự là giả tạo nên bị vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận số BĐ023217, số vào sổ cấp GCN: CH01114, thửa đất số 303 tờ bản đồ số 7, có diện tích là 3265, 8m2 do UBND quận C cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giao dịch dân sự là giả tạo nên bị vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01073 do UBND quận C cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 07, có diện tích là 3265,8m2 cấp cho bà Trần Thị P do trái quy định pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01074 do UBND quận C cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có diện tích là 1073,5 m2 cấp cho bà Trần Thị P do trái pháp luật.

Ổn định cho bị đơn và những người sở hữu chung khác được quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, do điều kiện đi lại khó khăn nên bị đơn xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp và phiên tòa các cấp.

- Ông Nguyễn Anh T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/8/2025, sau đó ông T1 có đơn xin chuyển tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ lại nội dung đơn khởi kiện bổ sung thành đơn yêu cầu độc lập được người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày như sau:

Vào năm 2011 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N có mua 02 thửa đất của bà Trần Thị P, địa chỉ tại số B tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) và đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất qua cho nguyên đơn vào tháng 11/2011 gồm các thửa đất sau:

+ Thửa 1: Thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.265,8 m2 (trong đó: ODT+ Thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.265,8 m2 (trong đó có 140 m2 đất ở tại đô thị và đất CLN là 3.125,8 m2). Trên thửa đất có căn nhà cấp 4.

Địa chỉ thửa đất: Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thực địa là khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu V, phường C, thành phố Cần Thơ).

+ Thửa 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.037,5 m2 (đất cây trồng lâu năm khác), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: CH01113 cấp ngày 09/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Địa chỉ thửa đất: Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thực địa là khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu V, phường C, thành phố Cần Thơ).

Đến ngày 31/3/2021 nguyên đơn có ký hợp đồng tặng cho phần đất với tổng diện tích 1.037,5 m2 (đất cây trồng lâu năm khác), tại thửa 35, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 ngày 09/11/2011 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết N cho ông nên vào ngày 20/4/2021 ông được chỉnh Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh T1. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông vẫn chưa được nguyên đơn bàn giao tài sản này để ông được quản lý, sử dụng do bị đơn không chịu giao trả đất cho bà N và ông.

Nay ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Yêu cầu nguyên đơn bàn giao tài sản đã tặng cho ông là phần đất có tổng diện tích 1.037,5m2 (đất trồng cây lâu năm), tại thửa 35, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 ngày 09/11/2011 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết N đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 vào ngày 20/4/2021.

Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thành T thu dọn việc nuôi gà, nuôi cá trong phần đất của ông và yêu cầu bị đơn bà Trần Thị P dọn đi nơi khác sinh sống để trả lại phần đất có tổng diện tích 1.037,5m2 (đất trồng cây lâu năm), tại thửa 35, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 ngày 09/11/2011 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết N đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 vào ngày 20/4/2021 để giao trả tài sản cho ông được quản lý, sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3, bà B, ông T2, ông N1, bà M, bà X, bà H2, bà C, ông K, ông L, ông K1, bà T3 và ông K2 đều có bản tự khai thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Thành T.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 3 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 364/2026/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

4. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 248, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5.

5. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 249, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5.

6. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2186, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 được chứng thực tại Văn phòng C6.

7. Bị đơn bà Trần Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N tổng số tiền là 3.250.000.000 đồng đồng (Ba tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả đến khi bị đơn trả hết số tiền trên cho nguyên đơn theo quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Thời hạn và phương thức thanh toán sẽ do Phòng thi hành án dân sự Khu

vực 3 - Cần Thơ điều chỉnh.

9. Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Anh T1 có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục sang tên lại cho bà Trần Thị P kể từ ngày bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Nếu bà N đã nhận đủ số tiền mà không cùng với ông T1 thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà Trần Thị P thì bà P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên lại cho bà Trần Thị P theo quy định của pháp luật.

10. Trường hợp các đương sự không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên cho bà Trần Thị P thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc chỉnh lý sang tên lại cho bà Trần Thị P theo quy định của pháp luật.

11. Bị đơn tự nguyện chịu các chi phí phát sinh liên quan đến việc chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị P theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả đến khi trả hết số tiền trên cho nguyên đơn theo quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1 có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượn quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà P được xác lập vào năm 2011 nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng Bộ luật D sư năm 2015 để giải quyết là sai vì theo nguyên tắc phải sử dụng các văn bản pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ bởi vì không có chứng cứ nào chứng minh có việc xác lập giao dịch vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu giao dịch vay tài sản là vay tài sản để tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Mặt khác, do Phải chưa có chỗ ở nên năn nỉ N cho ở thêm một thời gian, điều này thể hiện tại Biên bản hòa giải ở cấp cơ sở. Vì vậy, có căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng

đất giữa các bên là có thật, phía nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Anh T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn với bà P là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản vì ông T2 khai cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bà P phải ký hợp đồng chuyển nhượng giấy đất đó cho nguyên đơn. Nếu có việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn nói thì tại sao không bàn giao đất trên thực tế, hiện nay ông T vẫn còn ở trên đất này. Có chuyển nhượng đất tại sao nguyên đơn không trả tiền chuyển nhượng cho bà P. Nguyên đơn nói trả tiền chuyển nhượng đất bằng cách theo yêu cầu của bà P nguyên đơn chuyển trả cho ông T2 nhưng không có văn bản ủy quyền nào hay chứng cứ nào chứng minh ông T2 nhận tiền từ nguyên đơn là tiền chuyển nhượng đất của bà P. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông T yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông H1, bà C1 yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 kháng cáo nhưng

không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, phía bị đơn bà P có đơn phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết với nguyên đơn là giả cách để đảm bảo hợp đồng vay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn với ông T1 nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản"* là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Nhận thấy, quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 07, có diện tích là 3.265,8m^2 (trong đó: đất ở 140m^2 và đất trồng cây lâu năm khác 3.125,8m^2) và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có diện tích là 1.073,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời vào năm 1989 (bút lục 122). Ông S là chồng bà P và là cha của ông T và ông T2. Ông Nguyễn Văn S chết ngày 14/05/2001, đến năm 2003 bà P được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất bà P đã chuyển nhượng cho bà Diệu H4 và chuyển nhượng cho ông T2 và ông T, nhưng qua trích lục hồ sơ thì không tìm thấy hồ sơ cấp giấy cho bà Trần Thị P (bút lục số 186). Vào ngày 18/8/2011 bà P làm thủ tục chỉnh lý biến động và được UBND quận C cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bl 187 -196). Đến ngày 20/9/2011, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho bà N và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/11/2011. Đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có diện tích là 1.073,5m^2 (đất trồng cây hàng năm khác) vào ngày 31/3/2021 bà N ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Anh T1 (em bà N), ông T1 đã

được chỉnh lý sang tên vào ngày 20/4/2021. Nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 có yêu cầu bị đơn trả nhà đất, phía bị đơn cho rằng việc ký chuyển nhượng là đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản nên không đồng ý yêu cầu của bà N và ông T1.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 20/09/2011, tại Văn phòng C5, nguyên đơn (bà N) và bị đơn (bà P) đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35 (giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng) và thửa đất số 303 (giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng). Ngày 09/11/2011, bà N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Tại cấp sơ thẩm, bà N khai nhận tổng giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); trong đó đã giao cho bà P 445.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng) vào ngày 16/07/2011 (bà N cho rằng có biên nhận nhưng đã làm mất bản gốc) và tiếp tục giao 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) vào ngày 19/09/2011 (Bút lục 251); số tiền còn lại 10% giữ lại để nộp thuế, phí thay bị đơn. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bà N thay đổi lời khai, cho rằng giá chuyển nhượng thực tế của 02 thửa đất là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và đã giao bằng tiền mặt 745.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng) cho bà P vào ngày 16/07/2011 nhưng không lập giấy biên nhận. Đồng thời, bà N cung cấp chứng cứ mới là Tờ khai thuế thu nhập cá nhân lập ngày 18/07/2011 (do bà P ký) thể hiện giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà N còn trình bày trước đó giữa hai bên có xác lập bằng một hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên vào ngày 18/07/2011 nhưng đã thỏa thuận hủy bỏ để ký lại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 20/09/2011. Xét thấy, việc bà N khai đã giao số tiền 745.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng) bằng tiền mặt vào ngày 16/07/2011 nhưng không có bất kỳ giấy tờ, biên nhận hay tài liệu nào chứng minh; đồng thời lời khai này bất nhất, mâu thuẫn trực tiếp với lời khai của chính bà N tại cấp sơ thẩm. Mặt khác, theo chính lời trình bày của bà N, giao dịch ngày 18/07/2011 (liên quan đến Tờ khai thuế) đã bị các bên hủy bỏ và được xác lập lại bằng 02 Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/09/2011. Do đó, việc nguyên đơn tự thay đổi lời khai, cho rằng giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) là không có căn cứ thực tế, mâu thuẫn với các chứng cứ khách quan trong hồ sơ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Bà N cho rằng, theo yêu cầu của bà P, bà có chuyển khoản vào tài khoản của ông T2 04 lần từ ngày 26/09/2011 đến ngày 18/11/2011 với tổng số tiền 30.418.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng). Đồng thời, bà N đã giữ lại 10% tiền chuyển nhượng để nộp thuế/phí dùm bà P. Xét thấy, việc bà N đã giữ lại 10% tiền chuyển nhượng để nộp thuế, phí nhưng lại tiếp tục chuyển khoản số tiền 30.418.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng) cho ông T2 từ ngày 26/09/2011 đến ngày 18/11/2011 để chứng minh hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất là không hợp lý. Về mặt thủ tục, việc nộp thuế, phí phải hoàn tất *trước* thời điểm cơ quan nhà nước chỉnh lý, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 09/11/2011), trong khi đó bà N đã nộp thuế thu nhập cá nhân cho bà P với số tiền 11.693.290 đồng vào ngày 25/10/2011 theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân vào ngày 25/10/2011. Do đó, việc bà N kéo dài việc chuyển khoản đến ngày 18/11/2011 là không phù hợp với bản chất của việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, chỉ có căn cứ xác định ông T2 có nhận tiền từ bà N qua chuyển khoản và ông T2 thừa nhận đây là khoản tiền vay cá nhân. Ngoài biên nhận bà P nhận 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào thể hiện bà P có yêu cầu bà N trả tiền chuyển nhượng đất cho ông T2, cũng như không có tài liệu chứng minh bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn có nhiều điểm mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế khách quan.

[4.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/08/2025 (Bút lục 295), trên phần đất tranh chấp tồn tại nhà chính, nhà phụ (xây dựng từ năm 2003), cùng cây trồng và thủy sản nuôi thâm canh. Các tài sản này đều đã tồn tại trước thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2011. Nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/09/2011 là có thực và hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất nhưng tại thửa đất số 303 và thửa đất số 35 có tổng giá trị nhà, cây trồng và giá trị quyền sử dụng đất cao hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Đồng thời, từ năm 2011 đến năm 2025, bị đơn vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác trên đất. Việc nguyên đơn cho rằng cho bị đơn "ở nhờ" chỉ dựa trên thỏa thuận miệng, không có văn bản chứng minh. Thấy rằng, phía nguyên đơn không chứng minh được chứng cứ bà P có yêu cầu bà N trả tiền chuyển nhượng đất cho ông T2, cũng như không có tài liệu chứng minh bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Ngoài ra, việc một bên đã trả đủ tiền và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại để bên bán tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản trong suốt 14 năm là trái

với lẽ thông thường. Do đó, không có cơ sở buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

[4.5] Theo sự thừa nhận của bị đơn, ông T2 là con của bị đơn có vay tiền của bà N, đồng thời, tại bản tự khai ông T2 thừa nhận có vay tiền của bà N khoảng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và sau đó bà N chuyển khoản thêm cho ông T2 số tiền 30.418.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng). Bị đơn bà P cho rằng theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2011 ghi tổng số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) mặc dù ông T2 cho rằng có trả lãi suất để yêu cầu trừ vào tiền vốn nhưng bà là mẹ của T2 nên bà đồng ý trả nợ thay cho ông T2 theo số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên phía bà N xác định số tiền đã giao cho ông T2 và bà P là tiền chuyển nhượng đất, không phải tiền tiền vay. Dù lời khai của các bên về tổng số tiền đã giao nhận chưa thống nhất, nhưng bà P tự nguyện chấp nhận trả cho bà N số tiền gốc 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) tương đương số tiền ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, nguyên đơn không chứng minh được giao dịch chuyển nhượng đất là có thật, cũng như chưa giao tiền chuyển nhượng cho bà P theo hợp đồng chuyển nhượng đã ghi nhận, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thừa nhận của bị đơn và ông T2 về khoản tiền ông T2 đã nhận từ nguyên đơn là tiền vay. Đối với ý kiến của ông T2 về việc đã đóng lãi do phía nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã trả lãi, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét trừ vào tiền gốc.

[4.6] Từ những nội dung đã nhận định trên cho thấy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/09/2011 giữa bà N và bà P là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là giao dịch vay tài sản giữa bà N với ông T2 (bà P là người nghĩa vụ liên đới/trả thay) theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng quy định. Do đó, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà P vào ngày 20/9/2011 bị vô hiệu. Căn cứ và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên, nhưng chưa gây ra thiệt hại thực tế nên Hội đồng xét xử không xem xét bồi thường. Ngoài ra, do hợp đồng vay có hiệu lực nên ngoài số tiền vốn 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thì người vay phải trả lãi suất, nếu tính từ thời điểm ông T2 nhận tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 4 năm 8 tháng 22 ngày thì số tiền bị đơn bà P phải trả thay cho ông T2 là 819.125.000 đồng (Tám trăm mười

chín triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Tuy nhiên, phía bị đơn bà P tự nguyện đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và hỗ trợ thêm 1/2 giá trị quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 3.250.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Nhận thấy, sự tự nguyện này hoàn toàn có lợi cho nguyên đơn và không trái pháp luật, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

[5] Ngoài ra, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có diện tích là 1.073,5m^2 (đất trồng cây hàng năm khác), vào ngày 31/3/2021 bà N ký hợp đồng tặng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Anh T1 (em bà N), ông T1 đã được chỉnh lý sang tên vào ngày 20/4/2021. Xét thấy, giữa bà N và bà P chưa có việc bàn giao nhà đất trên thực địa nhưng đến ngày 31/3/2021, bà N ký hợp đồng tặng cho thửa đất 35 cho ông T1, trong khi thửa đất này vẫn do bị đơn đang quản lý, sử dụng. Điều này cho thấy, giữa bà N và ông T1 chưa thực hiện việc bàn giao tài sản trên thực tế, nên ông T1 không được coi là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2186, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 giữa bà N với ông T1 được chứng thực tại Văn phòng C6 cũng bị vô hiệu.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Không chấp đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 364/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị P.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1.

4. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 248, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5.

5. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 249, quyển số 02/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2011 được chứng thực tại Văn phòng C5.

6. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2186, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 được chứng thực tại Văn phòng C6.

7. Bị đơn bà Trần Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N tổng số tiền là 3.250.000.000 đồng đồng (Ba tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả đến khi bị đơn trả hết số tiền trên cho nguyên đơn theo quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Anh T1 có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P. Bà Trần Thị P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên lại cho bà Trần Thị P theo quy định của pháp luật.

9. Trường hợp bà N và ông T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 và bà N và thực hiện việc chỉnh lý sang tên lại cho bà Trần Thị P theo quy định của pháp luật.

10. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản (Bị đơn phải chịu 13.586.000 đồng (Mười ba triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng) chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 13.586.000 đồng (Mười ba triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

- Về chi phí giám định chữ ký (Chi phí tố tụng): Bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền là 7.102.000 đồng (Bảy triệu, một trăm lẻ hai nghìn đồng). Chi phí tố tụng bị đơn đã nộp và chi xong.

11. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bị đơn bà P. Bị đơn ông Nguyễn Thành T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002571 ngày 26/8/2025.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004118 ngày 03/3/2025 thành án phí. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo biên lai thu số 0001908 ngày 08/8/2025 thành án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002571 ngày 26/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002571 ngày 26/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí .

Bản án phúc thẩm 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 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai