

**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: 286/2026/DS-PT

Ngày 08 - 4 - 2026

“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên  
bố hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất vô hiệu và  
yêu cầu bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH QUỐC 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 Võ Thị Phương

**Các Thẩm phán:**

Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 6 và ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo và bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30/2026/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1956 (Có mặt).

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

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, khu V, phường T, quận Ô, Tp Cần Thơ (Nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Châu Chí C, sinh năm 1982 (Có mặt).

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

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, quận B, Tp Cần Thơ (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện Văn Phòng C1*: Ông Huỳnh H, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: B, đường N, Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích của Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C1)*:  
Luật sư Trần Hùng D, Công ty TNHH - – Đoàn Luật sư thành phố C (Có mặt).

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

3.2. Bà Võ Thị V, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C N, phường A, quận N, Tp Cần Thơ (Nay là phường C, Tp Cần Thơ).

3.3. Văn phòng C1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Quốc lộ I, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Trần Thị Phương T, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, Tp Cần Thơ (Nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

3.5. Ông Huỳnh Quốc T1, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

*Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1

*Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:*

Ông Nguyễn Văn K là chủ sử dụng đất thửa số 28, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CD704831, số vào sổ CS04147 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/01/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn K ngày 08/6/2017, thửa đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là thửa đất số 28). Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã bị mất và có trình báo đến Công an phường T.

Nay ông phát hiện ông Nguyễn Hoàng N đã giả chữ ký của ông để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022, số công chứng 1270, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng N ngày 27/6/2022. Trong quá trình giải quyết vụ việc, ông có làm đơn đề nghị giám định chữ ký chữ viết khi trưng cầu giám định chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 là không phải chữ ký, chữ viết của ông nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và hiện tại ông vẫn là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 28, có cất nhà sinh sống trên đất. Từ trước đến nay ông K không biết ông N, không có vay tiền của ông N số tiền 450.000.000 đồng.

Nay ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022, số công chứng 1270, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 là vô hiệu. Ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông Nguyễn Hoàng N giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD704831, số vào sổ CS04147 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/01/2017. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng N không thực hiện việc giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ việc chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để cấp lại cho ông Nguyễn Văn K theo quy định.

*Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N trình bày:*

Trước đây, do có người quen giới thiệu việc cầm cố, chuyển nhượng đất nên ông được giới thiệu gặp ông Nguyễn Văn K (sinh năm 1957) có nhu cầu vay tiền. Hai bên thỏa thuận số tiền vay là 450.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng (tương đương 13.500.000 đồng/tháng), và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18 để làm tin. Sau khi thống nhất, ông cùng người giới thiệu tên L1 (không rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) đến Văn phòng C1. Khi đến nơi, chỉ có một mình ông, chưa có mặt ông K. Nhân viên văn phòng công chứng yêu cầu ông xuất trình CMND và ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, nói rằng sau đó chiều quay lại nhận hợp đồng và giao tiền. Tin tưởng, ông ký vào hợp đồng rồi về. Ngày 12/5/2022 ông không gặp ông K và cũng không biết ông K là ai. Đầu giờ chiều cùng ngày, ông đưa số tiền 450.000.000 đồng cho cháu là Huỳnh Quốc T1 mang đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T2 để giao. Tuy nhiên, ông không biết cháu mình đã giao tiền cho ai vì ông bận ở nhà lo đám giỗ. Sau đó, cháu T1 mang hợp đồng chuyển nhượng về cho ông, và ông đã thực hiện chỉnh lý sang tên thửa đất số 28 cho mình.

Từ khi cho vay đến nay, ông K không trả lãi tháng nào. Ông đã trình báo Công an địa phương, được hướng dẫn gặp ông K, nhưng ông K khẳng định không hề vay tiền của ông. Sau đó, ngày 29/10/2024, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho bà Võ Thị V để làm thủ tục vay ngân hàng, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được việc vay.

Nay ông đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời yêu cầu Văn phòng C1 bồi thường cho ông số tiền 450.000.000 đồng; nếu được bồi thường, ông đồng ý trả lại quyền sử dụng thửa đất số 28 cho ông Nguyễn Văn K.

*Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Nguyên trước đây, vào ngày 12/5/2022 ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Hoàng N có đến Văn phòng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng N. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 28, địa chỉ thửa đất tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 704831, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04147 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/01/2017 (chỉnh lý trang 3 ngày 08/6/2017, trang 04 ngày 01/9/2017). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 1270, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC.

Trong quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, hai bên là ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Hoàng N đều có mặt tại Văn phòng C1 và cung cấp đầy đủ hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị V trình bày:*

Bà có nhận được giấy triệu tập của Tòa án về việc tham gia giải quyết vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K và bị đơn là ông Nguyễn Hoàng N. Bà khẳng định không quen biết và không có bất kỳ quan hệ nào với ông Nguyễn Văn K

hay ông Nguyễn Hoàng N. Bà chỉ biết ông N thông qua người quen giới thiệu vào năm 2024, khi ông N có nhu cầu vay vốn ngân hàng và nhờ bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28 để thuận tiện cho việc vay tiền. Tin tưởng, bà đồng ý và hai bên thỏa thuận đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2024. Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 29/10/2024, các bên thống nhất việc ký kết chỉ nhằm mục đích làm tin, phục vụ thủ tục vay vốn ngân hàng, không phải là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế. Bà có đến Văn phòng công chứng ký tên vào hợp đồng với ông Nguyễn Hoàng N, tuy nhiên hai bên không có việc giao nhận tiền. Việc ghi giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng chỉ nhằm bảo đảm tính hợp lệ về hình thức của hợp đồng.

Sau khi hoàn tất việc ký kết, bà giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên và đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chính lý. Ngày 13/11/2024, bà được cập nhật sang tên bà đối với thửa đất số 28. Sau đó, bà liên hệ ngân hàng để vay tiền, nhưng khi ngân hàng thẩm định thì xác định thửa đất không đủ điều kiện thế chấp nên không giải ngân. Từ đó đến nay, bà vẫn là người đứng tên và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, chỉ đến xem đất một lần khi ngân hàng thẩm định, không quản lý, sử dụng và cũng không biết ai đang quản lý, sử dụng thửa đất số 28.

Đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Hoàng N, bà không biết nội dung cụ thể và không có ý kiến. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2024 giữa bà và ông Nguyễn Hoàng N, nếu ông N có yêu cầu hủy hợp đồng, bà đồng ý hủy vì mục đích ký kết ban đầu không phải để chuyển nhượng thực tế. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của hủy hợp đồng theo quy định pháp luật và không có yêu cầu gì đối với việc hủy hợp đồng. Do bận công việc, bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T1 trình bày:*

Ngày 12/5/2022, ông có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh T2 từ sớm và ngồi chờ tại quán cà phê gần đó. Một lúc sau, nhân viên văn phòng công chứng gọi ông sang để giao tiền và nhận hồ sơ chuyển nhượng. Khi ông hỏi về chủ đất, nhân viên cho biết chủ đất đã ký hồ sơ trước và đã về do có việc bận, đồng thời yêu cầu ông đưa tiền cho ba người (ông không biết họ là ai) để hoàn tất thủ tục. Ông đã giao tiền mặt trực tiếp, không lập giấy biên nhận và cũng không biết tên những người nhận tiền. Khi ông hỏi danh tính người nhận, nhân viên văn

phòng C1 rằng chỉ khi có yêu cầu của luật sư thì mới được cung cấp thông tin. Khoảng 30 phút sau, ông được nhân viên trao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản chính Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn K.

Sáng hôm sau, ông đến lại Văn phòng Công chứng và nhận được hai bộ hồ sơ, gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18. Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ, ông mang toàn bộ giao lại cho ông Nguyễn Hoàng N để thực hiện các bước tiếp theo.

Tại Bản án sơ thẩm số 209/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 vô hiệu

- Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 vô hiệu:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2024 ký giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Trần Thị Phương T với bà Võ Thị V vô hiệu.

+ Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD704831, số vào sổ CS04147 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/01/2017 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị V có nghĩa vụ giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, diện tích 330 m<sup>2</sup> (loại đất 70m<sup>2</sup> ODT+ 260 m<sup>2</sup> CLN) theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N: Buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Kể từ khi ông N có đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) không thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

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

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 209/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa

án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng N, buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường số tiền 450.000.000đồng.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) không phải bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng về xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông Huỳnh Quốc T1. Tuy nhiên vi phạm của cấp sơ thẩm không dẫn đến việc phải hủy bản sơ thẩm. Đối với kháng cáo của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên kháng nghị, không thay đổi và bổ sung thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2- Cần Thơ. Kiểm sát viên nhận định, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N, buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường số tiền 450.000.000 đồng là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông N cho rằng có giao số tiền 450.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh T2, do người cháu tên Huỳnh Quốc T1 giao tiền cho người nào là không có cơ sở, không có chứng cứ để chứng minh việc giao nhận số tiền. Ông N không chứng minh được có thiệt hại xảy ra. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không

chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại số tiền 450.000.000 đồng đối với Văn phòng C1.

Kiểm sát viên đề nghị đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu kháng cáo của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) đã rút.

### **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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### [1] Về tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vô hiệu. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường Ô, thành phố Cần Thơ, có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Tòa án cấp Sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại” là có cơ sở đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã sửa đổi bổ sung năm 2025 (Sau đây được viết tắt là Bộ luật Tố tụng dân sự).

#### [1.2] *Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị*

Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) xin có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đúng về thời hạn tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### [1.3] *Người kháng cáo rút lại một phần yêu cầu kháng cáo*

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với nội dung liên quan đến công bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1).

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1), không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 450.000.000đồng cho bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K khẳng định không vay tiền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N. Như vậy, bị đơn ông Nguyễn Hoàng N cho rằng đã giao số tiền 450.000.000đồng cho ông Huỳnh Quốc T1 để cho ông K vay, đồng thời ông K ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, diện tích 330 m<sup>2</sup> (loại đất 70m<sup>2</sup> ODT+ 260m<sup>2</sup> CLN) đã được công chứng ngày 12/5/2022 để đảm bảo cho hợp đồng vay, là không có cơ sở. Bởi vì, tại Kết luận giám định ngày 13/6/2023 và ngày 13/7/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông K. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) (Sau đây được viết tắt là Văn phòng C1) đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 là chưa đảm bảo tính hiệu lực của hợp đồng, vi phạm Luật công chứng năm 2014 . Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch giả tạo, vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ đúng pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N giao số tiền 450.000.000đồng cho ông Huỳnh Quốc T1 đến Văn phòng công chứng giao cho ông K. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Huỳnh Quốc T1 tham gia tố tụng là người làm chứng là không đúng, ông T1 phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến số tiền 450.000.000đồng và liên quan trực tiếp đến số tiền. Nhưng không có chứng cứ nào chứng minh ông T1 đã giao số tiền 450.000.000đồng cho ông K hay ai khác. Ông T1 đã thừa nhận có nhận của ông N số tiền 450.000.000đồng, nên phải có trách nhiệm với ông N về số tiền này. Cả ông N và ông T1 không có chứng cứ chứng minh đã giao cho Văn phòng công chứng số tiền 450.000.000đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Văn phòng công chứng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 450.000.000đồng cho ông Nguyễn Hoàng N là không có cơ sở.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ; Chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N đối với Văn phòng C1 số tiền 450.000.000đồng.

Việc Tòa án sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông Huỳnh Quốc T1 là người làm chứng và bị đơn không yêu cầu xem xét trách nhiệm của ông T1 đối với số tiền 450.000.000đồng. Do đó, nếu có phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Huỳnh Quốc T1 thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí

*Án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N không được chấp chấp nhận, nên ông phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo qui định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Do Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 209/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 vô hiệu:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2024 ký giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Trần Thị Phương T với bà Võ Thị V vô hiệu.

1.2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CD704831, số vào sổ CS04147 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/01/2017 đề cấp lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị V có nghĩa vụ giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, diện tích 330 m<sup>2</sup> (loại đất 70m<sup>2</sup> ODT+ 260 m<sup>2</sup> CLN) theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N: Buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng N chịu 2.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên ông N có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 11.300.000 đồng (mười một triệu ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Hoàng N đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0002878 ngày 01/08/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy thành án phí, bị đơn ông Nguyễn Hoàng N tiếp tục nộp số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005820, ngày 15 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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 thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- PTHADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM  
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Võ Thị Phụng**