

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THÀNH  
PHỐ CẦN THƠ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 320/2026/DS-PT

Ngày: 14 – 4 – 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các thẩm phán:* Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Lương Phước Đại

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 256/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 395/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp H, xã A, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn theo Giấy ủy quyền ngày 12/12/2024 gồm:

1. Bà **Phạm Nhật H**, sinh năm 1993. Địa chỉ: số C, B, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1993. Địa chỉ: số C, B, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà **Võ Thị Kiều T1** – Luật sư Chi nhánh Công ty L và cộng sự tại Cần Thơ. Địa chỉ: số A đường B, khu dân cư H, phường H, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1966. Địa chỉ: số F khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (có mặt)

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

1. Ông **Phạm Minh T2**, sinh năm 1960. Địa chỉ: số C B, phường B, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

2. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1976. Địa chỉ: số E N, phường N, thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt)

4. Bà **Lê Thị Trâm A**, sinh năm 1991. Địa chỉ: số B tổ H, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

5. **Văn phòng C**. Địa chỉ: HD8-1 V, khu dân cư N, khu vực 2, phường C, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

6. **Văn phòng C1**. Địa chỉ: số A T, N, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

7. Bà **Trần Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1966. Địa chỉ: số A P, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà Đ theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2024 gồm:

1. Ông **Lê Tuấn K**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

2. Bà **Phan Nguyễn Hoa T3**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3. Ông **Huỳnh N1**, sinh năm 1997 (có mặt) nhưng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ. Bà Đ thống nhất.

4. Ông **Nguyễn Trọng N2**, sinh năm 1998 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số A T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ: Ông **Huỳnh N1**, sinh năm 1997 – Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Q là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn bà Phạm Thị Q trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; địa chỉ: phường A, thành phố Cần Thơ. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 295995, số vào sổ cấp GCN: T00156 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 06/7/2006, chỉnh lý ngày 27/12/2006. Đầu tháng 10/2024 do cần vốn để kinh doanh nên ông Phạm Minh T2 là em ruột của bà có nhờ bà mượn tài sản trên để vay tiền. Qua người môi giới là Lê Thị Trâm A, bà có liên hệ được với bà Nguyễn Thị Thu H1 để hỏi vay số tiền là 1.500.000.000đồng, lãi suất 2,5%/tháng đầu tiên, tháng thứ 2 trở đi, lãi suất là 2%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay bà H1 yêu cầu bà ủy quyền toàn phần thửa đất trên cho bà H1. Ngày 03/10/2024, bà cùng bà H1 ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, trừ đi lãi là 37.500.000 đồng và tiền phí công chứng là 1.500.000 đồng thì bà H1 đã chuyển

cho ông Phạm Minh T2 số tiền là 1.461.000.000 đồng. Cùng ngày này, bà và bà H1 còn ký thỏa thuận về việc đồng ý bán lại tài sản nêu trên cho bà trong vòng 06 tháng và cam kết không bán chuyển nhượng tài sản cho bất kỳ ai trong thời hạn vay tiền. Việc này, được sự chứng kiến của bên thứ ba là bà Lê Thị Trâm A. Đến ngày 15/10/2024, bà H1 có liên hệ bà để yêu cầu ký lại Hợp đồng ủy quyền, do địa chỉ tài sản của bà với tên mới là đường T. Bà không biết bà H1 đã tự ý đi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T4, bà H1 và Công chứng viên đã yêu cầu bà ký cam kết về việc quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 02; địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q là tài sản cá nhân của bà. Việc ký cam kết này do bà không thể xin xác nhận tình trạng hôn nhân theo đúng quy định của pháp luật. Kể từ thời điểm ký hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2024 cho đến nay, bà đã ủy quyền cho em trai là Phạm Minh T2 thực hiện việc đóng lãi cho bà H1 theo thỏa thuận. Theo đó, bà H1 đã yêu cầu bà chuyển khoản qua số tài khoản bà Nguyễn Thị T5. Tới thời điểm hiện tại, bà đã đóng lãi tháng thứ 2 vào ngày 03/11/2024.

Đầu tháng 11/2024 bà phát hiện bà H1 đã tự ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị N tại Văn phòng C. Bà N đã tiến hành thủ tục để đăng bộ cập nhật tên bà N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà N đang ủy quyền toàn phần giấy đất của bà cho ông Nguyễn Quốc D tại Văn phòng C2. Sau khi biết sự việc, bà đã liên hệ bà H1 để trả tiền và yêu cầu bà H1 tiến hành thủ tục sang tên thửa đất nêu trên lại cho bà. Tuy nhiên bà H1, bà N tìm cách trốn tránh nhằm chiếm đoạt tài sản là thửa đất của bà. Qua tìm hiểu, vào ngày 14/11/2024, bà Huỳnh Thị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Thị Ngọc Đ tại Văn phòng C1. Việc bà ký ủy quyền toàn quyền cho bà H1 chỉ là hợp đồng giả cách để nhằm thực hiện việc vay mượn tiền của các bên. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu H1 lập tại Văn phòng C ngày 15/10/2024 đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. Bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận của bà Nguyễn Thị Thu H1 là 1.500.000.000 đồng.

2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Huỳnh Thị N lập tại Văn phòng C ngày 16/10/2024 đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

3. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Quốc D lập tại Văn phòng C2 ngày 30/10/2024 đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

4. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị Ngọc Đ lập tại Văn phòng C1 ngày 14/11/2024 đối với thửa

đất 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

5. Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q, bị đơn bà H1 có ý kiến như sau:

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Ông Phạm Minh T2: Ông là em ruột của bà Phạm Thị Q do ông cần vốn để kinh doanh nên ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q tại thửa đất số 1561 nêu trên; qua người giới thiệu là bà Lê Thị Trâm A ông vay tiền của bà Thu H1 số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 03/10/2024 nhưng trong hợp đồng lại thỏa thuận ký hợp đồng mua bán đất nhưng do bà H1 và bà Q ký tên, trong đó có nội dung thời hạn là 06 tháng nếu bà Q không mua lại đất thì bà H1 có quyền thanh lý tài sản. Vào ngày 03/10/2024, bà H1 yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền để bà H1 có quyền mua bán thế chấp tài sản đối với thửa đất nêu trên. Ông và bà H1 có thỏa thuận đóng tiền lãi ngày 03 hàng tháng. Tuy nhiên, đến tháng 11/2024 thì ông phát hiện bà H1 đã ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị N đứng tên, đồng thời bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc D có toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên.

Sau đó, ông phát hiện bà N chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Ngọc Đ. Như vậy, bà H1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận với bà Q, bà H1 đã liên tục câu kết với bà N sang tên quyền sử dụng đất để chiếm đoạt tài sản của bà Q. Trong khi đó, ông chỉ mượn quyền sử dụng đất của bà Q để vay tiền của bà H1. Nay yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với bà Q, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà N; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Đ do hành vi vi phạm của bà H1 đối với bà Q và bà H1 phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà Q.

- Bà Huỳnh Thị N: Vào ngày 03/10/2024, ông Phạm Minh T2 có nhờ bà Nguyễn Thị Thu H1 vay và đổi sổ cũ thành sổ mới tài sản là thửa đất số 1561, bà H1 đã nhận ủy quyền thửa đất nêu trên từ chủ sở hữu là bà Q. Số tiền bên phía ông T2 vay là 1.500.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 có nhờ bà đứng ra vay dùm bà H1 thửa đất nói trên. Nhưng sau khi làm giấy tờ thửa đất nêu trên xong, cấp ra giấy mới lại thì bên phía con của ông T2 lại muốn lấy giấy về, không hợp tác với bà H1 nhưng số tiền 1.500.000.000 đồng trên thì bà lấy nguồn tiền từ ông Nguyễn Quốc D, chi phí làm giấy tờ và nguồn tiền từ phía ông D, muốn thu hồi lại nên vào ngày 14/11/2024 thì ông D có giới thiệu cho bà với bà Trần Thị Ngọc Đ để cầm đỡ tài

sản này để ông D thu hồi lại vốn và tiền lãi của ông D bỏ ra để làm hồ sơ này. Số tiền cầm cho bà Đ 2.500.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, phí dịch vụ 2%. Số tiền mà bà Đ chuyển khoản cho bà sau khi trừ lãi và phí còn lại số tiền là 2.325.000.000 đồng, giữa bà với bà Đ là cầm thừa đất trên chứ không có bất kỳ vấn đề mua bán tài sản trên. Do đó, đề nghị Tòa án không công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ.

- Ông Nguyễn Quốc D trình bày: Ngày 03/10/2024, ông có cho bà Huỳnh Thị N mượn tiền để ký nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Q đã ủy quyền cho bà Thu H1. Sau đó, bà H1 đã thực hiện thủ tục chuyển tên cho bà Huỳnh Thị N. Đến khoảng ngày 03/11/2024, bà N đã trả lại tiền cho ông và ông đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Do đó, nay giữa các bên có tranh chấp thì ông không có yêu cầu trong vụ án.

- Bà Trần Thị Ngọc Đ: vào ngày 12/11/2024, bà có gặp bà N để trao đổi việc mua bán liên quan đến thửa đất số 1561. Để đảm bảo về mặt pháp lý, bà có yêu cầu bà N phải liên hệ Ủy ban nhân dân phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (cũ) để xác nhận đất "3 không": không có tranh chấp, không có quy hoạch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Khi nào có giấy đó, bà mới đồng ý mua. Ngày 13/11/2024 bà N có liên hệ Ủy ban nhân dân phường A để xin xác nhận. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân phường A đã cấp giấy xác nhận "3 không" cho bà N. Đồng thời, bà cũng có nhờ địa chính phường xuống thực địa để xác nhận thửa đất, ranh và số thửa. Sau khi kiểm tra tình trạng pháp lý tất cả đều ổn, bà và bà N thống nhất giá mua bán thực tế là 2.500.000.000đồng (Còn giá trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thống nhất chỉ ghi giá 1.200.000.000 đồng). Vào ngày 14/11/2024, các bên cùng đến Văn phòng C1 để thực hiện ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị N đối với thửa đất số: 1561. Việc chuyển nhượng được ghi nhận bằng việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9540, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, giữa bà và bà N đã tiến hành giao nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên; bà N cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho bà. Sau đó, bà đã nộp hồ sơ đăng ký sang tên tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân quận N. Bà đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ về thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuế trước bạ vào ngày 20/11/2024.

Nhưng ngày 21/11/2024 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N (cũ) ban hành Công văn số 2257/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 21/11/2024 về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hồ sơ của bà, với lý do thửa đất này đang có tranh chấp giữa bà Phạm Thị Q và bà Nguyễn Thị Thu H1. Vụ án đang được giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng (cũ), nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N tạm dừng việc thực hiện các thủ tục chính lý sang tên cho bà. Trước khi mua thửa

đất trên, bà đã tìm hiểu rất kỹ càng về tình trạng pháp lý thửa đất không có tranh chấp; cơ quan công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên mua và bên bán đều đã hoàn thành thủ tục nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền thuế trước bạ sang tên tài sản. Bà là người mua hoàn toàn hợp pháp ngay tình trong giao dịch dân sự này. Do đó, để đảm bảo kịp thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, nên bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9540, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2024 được lập tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; diện tích 90m<sup>2</sup>; loại đất ở đô thị; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị N.

+ Dành cho bà Trần Thị Ngọc Đ được liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục đăng ký, chỉnh lý sang tên đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35 nói trên.

- *Văn phòng C có ý kiến như sau:* Văn phòng đã chứng nhận các hợp đồng sau đây: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3994, quyền số 01/2024 ngày 03/10/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số công chứng 4202, quyền số 01/2024 ngày 15/10/2024; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4219, quyền số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 16/10/2024. Các hợp đồng nêu trên đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng C1 có ý kiến như sau:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9540, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2024 giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Ngọc Đ đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q.

1.1. Tuyên bố hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 lập ngày 15/10/2024 do Văn phòng C, chứng thực.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Huỳnh Thị N lập ngày 16/10/2024 do Văn phòng C, chứng thực là vô hiệu.

1.3. Buộc bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền nợ tổng cộng 1.752.500.000 đồng. Trong đó: nợ gốc 1.500.000.000 đồng và

tiền lãi tạm tính từ ngày 03/10/2024 đến ngày 12/9/2025 với số tiền 252.500.000 đồng, đã khấu trừ tiền lãi mà nguyên đơn bà Q đã đóng.

1.4. Ghi nhận bà Nguyễn Thị Thu H1 đồng ý trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N số tiền 1.750.000.000 đồng

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q về việc:

2.1. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Quốc D lập tại Văn phòng C2 ngày 30/10/2024 đối với thửa đất số 1561, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q vì do đối tượng không còn.

2.2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị Ngọc Đ lập tại Văn phòng C1 ngày 14/11/2024 đối với thửa đất 1561, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

2.3. Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1561; tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00156, cấp ngày 06/7/2006, chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Q.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Ngọc Đ.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị N ngày 14/11/2024 được công chứng tại Văn phòng C1 số 9540, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

3.2. Công nhận phần đất tranh chấp có tổng diện tích 90m<sup>2</sup>; Thửa đất số: 1561; Tờ bản đồ số: 35; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Địa chỉ: đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Trần Thị Ngọc Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DP 255606; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 1076 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phạm Thị Q đứng tên vào ngày 10/10/2024, chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N đứng tên vào ngày 23/10/2024.

3.3. Bà Trần Thị Ngọc Đ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật đối với phần đất tranh chấp nói trên. (Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 255606; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 1076)

3.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Huỳnh Thị N liên đới bồi thường cho nguyên đơn bà Phạm Thị Q số tiền 4.415.310.000 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, ba trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 23/9/2025 nguyên đơn bà Q kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Thống nhất quan điểm trình bày của Luật sư.

- Bị đơn bà Thu H1 đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà Đ vì là vay tiền.

- Đại diện bà Đ giữ nguyên yêu cầu và ý kiến, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q: Việc chuyển nhượng giữa bà N và bà Đ thực chất là vay tiền, và các bên có thỏa thuận cho chuộc lại trong hạn một tháng nhưng bà Đ đã làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, bên cạnh đó, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ 1,2 tỷ, thực tế bà Đ chuyển cho bà N vay 2.500.000.000đ, nếu nói tiền này chuyển nhượng có giá trị thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường nên có căn cứ xác định giữa các bên chỉ là vay tiền. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Q.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ: Phía bà Đ trước khi nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu thông tin thửa đất không tranh chấp, quy hoạch có chính quyền địa phương xác nhận, đã trả đủ tiền chuyển nhượng nên được xem là ngay tình khi giao dịch. Nguyên đơn cho rằng giá không phù hợp thị trường là không đúng vì đây là sự thỏa thuận mua vừa bán. Đối với thỏa thuận cho mua lại trong thỏa thuận là cho mua lại chứ không nói bà Đ không được quyền sang tên, nếu muốn mua lại thì thực hiện sang tên cho bà N vẫn được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định về các nội dung yêu cầu vì bà Đ nhận chuyển nhượng ngay tình nên được công nhận, tuy nhiên có sửa phần lãi cho nguyên đơn số tiền lãi 37.500.000đ do tại phiên tòa bà H1 xác định có nhận lãi phần này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến hai lần, đồng thời có đơn xin vắng nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: Nguyên đơn bà Q có ký hợp đồng

ủy quyền cho bị đơn bà H1 là quyền sử dụng đất tại thửa 1561 do bà Q đứng tên quyền sử dụng để cho em bà Q là ông T2 vay 1.500.000.000đ, tiếp theo từ hợp đồng ủy quyền bà H1 lại ký chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N quyền sử dụng đất nói trên, các bên xác định giao dịch ủy quyền và chuyển nhượng đều giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Đồng thời, giải quyết số tiền vay là đúng quy định. Tuy nhiên, đối với số tiền lãi thì tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà H1 xác định có nhận tháng đầu tiên 37.500.000đ khi giao 1,5 tỷ cho bà Q có trừ lãi nên cần trừ số tiền lãi này cho nguyên đơn bà Q. Theo như án sơ thẩm tuyên bà Q có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền 1.752.500.000đ, nhưng nay tiền lãi 37.500.000đ, nên bà Q chỉ phải trả cho bà H1 số tiền 1.715.000.000đ.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà Đ: Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên lập hợp đồng đúng quy định, hợp đồng được công chứng chứng thực phù hợp định pháp luật và việc chuyển quyền đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký cho bà Đ đi đóng thuế nên được xem có hiệu lực được công nhận. Bà N cho rằng chỉ nhận 2.325.000.000đ là trừ lãi trước và qua chuyển khoản nhưng tại phiên tòa bà cung cấp chứng cứ và thừa nhận nội dung tin nhắn với bà Đ đã nhận đủ 2.500.000.000đ. Đặc biệt, trước khi nhận chuyển nhượng thì bà Đ có tìm hiểu kỹ về thửa đất cũng như có xác nhận của chính quyền địa phương về phần đất chuyển nhượng, bà Đ có đến hiện trạng đất để xem nên được xem là ngay tình được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 dù các giao dịch trước đó liên quan đến thửa đất bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và bà Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Hiện phần đất này đã công nhận cho bà Đ, do đó, cấp sơ thẩm buộc bà H1, bà N có trách nhiệm liên đới trả lại giá trị thửa đất cho bà Q là đúng vì bà H1, bà N có lỗi dẫn đến tài sản này không còn để giao trả cho bà Q theo ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với bà N bị vô hiệu.

[2.4] Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Quốc D lập tại Văn phòng C2 ngày 30/10/2024. Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ thì qua tài liệu Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ H2 cung cấp thì phía bà N và ông D đã đến Văn phòng C3 văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền đã nêu vào ngày 13/11/2024, tức là trước khi bà Q khởi kiện nay bà lại yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng ủy quyền này thì nhận thấy đối tượng khởi kiện không còn nên đối với yêu cầu kháng cáo của bà Q không được chấp nhận.

[2.5] Đối với vi bằng số 235 ngày 12/4/2026 đại diện nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa, qua xem xét nội dung thì chỉ thể hiện tin nhắn giữa các đại diện cho nguyên đơn là bà H và bà T nên không được xem xét là chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền giữa bà N và bà Đ vì không liên quan trực tiếp đến vụ án.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên về các nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập, chỉ sửa bổ sung về tiền lãi cần trừ thêm cho nguyên đơn bà Q.

[4] Về phần án phí:

[4.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[4.2] Phúc thẩm: Bà Q được miễn, không có nộp.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;  
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

\* Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Q.  
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ về tiền lãi.

2.1 Buộc bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền nợ tổng cộng 1.715.000.000 đồng. Trong đó: nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 03/10/2024 đến ngày 12/9/2025 với số tiền 215.000.000 đồng, đã khấu trừ tiền lãi mà nguyên đơn bà Q đã đóng.

2.2 Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm giữ nguyên.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Q được miễn.

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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- THADS Tp Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Hà Thị Phương Thanh**

