

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: 494/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 5 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phụng; Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Thêm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 446/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2025/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 656/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Việt T, sinh năm 1986; Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường D, tỉnh Vĩnh Long) – Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Tiến B, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

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

3.1. Ông Lương Hồng N (Luong Nhung H), sinh năm 1966; Địa chỉ: E CLAREWOOD DR APT F HOUSTON, TX 77081-5136, USA (Hoa Kỳ) (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.2. Bà Châu Thị Hồng H, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4. Ông Lê Ru B1, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.5. Ông Đặng Trung H1, sinh năm 1991; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) (có mặt).

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Bùi Tiến B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C (có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Việt T) trình bày:

Vào năm 2023, bà Nguyễn Thị Ngọc C cùng chồng là ông N có nhu cầu mua đất tại Việt Nam để sau này khi vợ chồng về Việt Nam sinh sống, có chỗ ở. Do chỗ quen biết nên có nhờ ông Bùi Tiến B kiếm đất để mua và ông Bùi Tiến B đồng ý. Sau một thời gian, ông Bùi Tiến B thông báo cho vợ chồng bà C là ông Bùi Tiến B có đất bán nên yêu cầu ông N, bà C chuyển tiền cho ông B, tin tưởng nên ông N thay mặt bà C thông qua dịch vụ, người thân đã chuyển tiền cho ông Bùi Tiến B nhiều lần (03 lần) cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 30/7/2023 chuyển 2.800 USD (hai nghìn tám trăm đô la Mỹ) (Ông Bùi Tiến B nhận tiền mặt vào ngày 31/7/2023).

Lần 2: Ngày 01/8/2023 chuyển 117.000.000 đồng.

Lần 3: Ngày 06/8/2023 chuyển 464.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông N, bà C đã chuyển cho ông Bùi Tiến B là 2.800 USD (hai nghìn tám trăm đô la Mỹ) và 581.000.000 đồng, các bên thống nhất quy đổi ra tiền Việt Nam tổng cộng là 646.800.000 đồng.

Đến ngày 20/9/2023, ông Bùi Tiến B lập “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” với bà Nguyễn Thị Ngọc C. Theo “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” lập ngày 20/9/2023, ông Bùi Tiến B chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, do bà Nguyễn Thị Ngọc C đại diện phần đất có tổng diện tích 1387,2m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 46, loại đất CLN theo giấy chứng nhận số 00253 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 27/9/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ). Văn bản thỏa thuận mua bán đất lập ngày 20/9/2023 được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ) chứng thực cùng ngày.

Theo đó, ông Bùi Tiến B chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 1.200.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia làm 02 đợt cụ thể như sau:

Đợt 1: Thanh toán 646.800.000 đồng, số tiền này đã chuyển cho ông Bùi Tiến B vào các ngày 31/7/2023; ngày 01/8/2023 và ngày 06/8/2023 như đã nêu trên.

Đợt 2: Sau khi có đầy đủ giấy tờ đất (sổ hồng sang nhượng qua cho bên mua), bên mua sẽ thanh toán phần còn lại.

Do phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Bùi Tiến B đang làm thủ tục thừa kế cho bà Nguyễn Thị V đứng tên nên ông Bùi Tiến B cam kết trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 20/9/2023 nếu không làm được giấy tờ sang nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì ông Bùi Tiến B sẽ hoàn trả hết số tiền thanh toán đợt 01 là 646.800.000 đồng cho bà C. Tuy nhiên, đã quá thời gian 02 tháng nhưng ông Bùi Tiến B không làm được thủ tục sang nhượng phần đất nêu trên, đồng thời ông B cũng không trả lại số tiền đã thanh toán đợt 01.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện tuyên vô hiệu “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” lập ngày 20/9/2025. Buộc ông Bùi Tiến B trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 646.800.000 đồng. Trong vụ án này, nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không tranh chấp liên quan đến phần đất và tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Bùi Tiến B trình bày:

Ông B và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng phần thửa đất theo đo đạc chính quy là thửa 107. Giữa ông B và bà C có làm văn bản thỏa thuận, có Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Bà C đồng ý sau khi ký kết văn bản thỏa thuận xong thì bà C sẽ chuyển cho ông B số tiền như thỏa thuận nhưng bà C không thực hiện. Ông B thừa nhận có nhận số tiền 646.800.000 đồng nhưng do phía bà C vi phạm hợp đồng nên không thống nhất trả lại tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trong vụ án này, ông B xác định không có tranh chấp phần đất, tài sản trên đất mà ông B và vợ là bà H đang quản lý, sử dụng tại thửa 107.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Lương Hồng N (Luong Nhung H) trình bày: Ông N có tên thường gọi là B2 và tài khoản facebook là “Luong Nhung”, là chồng của Nguyễn Thị Ngọc C. Tổng số tiền ông N, bà C đã chuyển cho ông Bùi Tiến B quy đổi ra tiền Việt Nam tổng cộng là 646.800.000 đồng. Trong vụ án này, ông N giao cho bà C được toàn quyền quyết định và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà C.

- Bà Châu Thị Hồng H trình bày: Bà H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN04038, thửa 107. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Tiến B với bà Nguyễn Thị Ngọc C không có liên quan đến bà H nên bà H không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Đặng Trung H1 trình bày: Ông H1 là cháu gọi bà Nguyễn Thị Ngọc C bằng dì và gọi ông Lương Hồng N (Luong Nhung H) bằng dượng rể. Do vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Lương Hồng N có nhu cầu mua đất tại Việt Nam nên vợ chồng bà C, ông N có nhờ ông H1 chuyển tiền dùm đến tài khoản của ông Bùi Tiến B số tiền 117.000.000 đồng để mua đất của ông Bùi Tiến B vào ngày 01/08/2023. Số tiền 117.000.000 đồng là tiền của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Lương Hồng N không phải tiền của ông H1 nên ông H1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Bà Nguyễn Thị V và ông Lê Ru B1 cùng trình bày: Năm 2018, bà V và ông B1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16 (theo đo đạc chính quy là thửa 107) cho ông Bùi Tiến B. Giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện xong nên bà

V và ông Ru B1 không còn liên quan đến phần đất nêu trên. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng cho ông Bùi Tiến B, đương sự không biết và không có chuyển nhượng đất cho bà C. Trong vụ án này, bà V và ông Ru B1 không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2025/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C.
2. Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Bùi Tiến B vô hiệu.
3. Buộc ông Bùi Tiến B có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 646.800.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 05/11/2025, bị đơn ông Bùi Tiến B nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bị đơn ông Bùi Tiến B không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc của hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: bản án sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tiến B.

Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Tiến B, có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất trước khi xác lập “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023 thì ông N, bà C thông qua người thân là ông Đặng Trung H1 và D1 đã chuyển cho ông Bùi Tiến B 03 lần tiền vào các ngày 31/7/2023; ngày 01/8/2023

và ngày 06/8/2023 với tổng số tiền được xác định là 646.800.000 đồng, đồng thời trong “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” nêu trên đã thể hiện rõ “Bên mua” (tức bà Nguyễn Thị Ngọc C) đã thanh toán đợt 01 cho “Bên bán” (tức ông Bùi Tiến B) tổng số tiền 646.800.000 đồng. Các đương sự thống nhất có lập “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ để xác định ông Bùi Tiến B đã nhận của bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 646.800.000 đồng liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất là sự thật.

[2.2] Xét “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023 chưa đảm bảo nội dung và hình thức của giao dịch. Bởi lẽ, đối tượng giao dịch là thửa đất số 107 nên phải tuân thủ các quy định về hình thức giao dịch theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, cụ thể “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023 chưa đảm bảo tính hiệu lực của giao dịch theo Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm giao dịch, ông Bùi Tiến B không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất do ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ông Bùi Tiến B cũng chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho bà C; bà C cũng chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trả tiền theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ vào Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Bùi Tiến B vô hiệu.

[2.3] Về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Như đã phân tích có căn cứ xác định ông Bùi Tiến B đã nhận của bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 646.800.000 đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C. Điều này là phù hợp với nội dung thỏa thuận của các bên được thể hiện tại “Văn bản thỏa thuận mua bán đất” ngày 20/9/2023, cụ thể các bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 20/9/2023, nếu không làm được giấy tờ sang nhượng quyền sử dụng đất thì “bên bán” (tức ông Bùi Tiến B) sẽ hoàn trả hết số tiền thanh toán đợt 01 646.800.000 đồng. Trong vụ án này, tất cả các đương sự không yêu cầu liên quan đến vấn đề bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên cho thấy, các nội dung kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tiến B là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tiến B không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tiến B
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2025/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Tiến B phải chịu án phí 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008631 ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đương sự đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 26/5/2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Tiến D