

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 239/2026/DS-ST

Ngày: 22-5-2026

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 KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Thu

2. Ông Huỳnh Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Gia Hân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ: Ông Huỳnh Thanh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 625/QĐXXST-DS ngày 24/4/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Mai K**, sinh ngày 30/6/1979; địa chỉ: Số A, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn: Bà **Trương Thị Mai H**, sinh ngày 01/01/1987; địa chỉ: Số G, Đường A, Khu V Sông H, phường C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C; địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, phường Ô, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

2. Ngân hàng N; trụ sở chính: Số B, đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T; địa chỉ: Số B, đường H, phường L, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt

3. Ông Trần Văn T1, sinh ngày 24/11/1989; địa chỉ thường trú: Số G, Đường A, khu dân cư V, phường C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày: Ngày 04/6/2010 bà được Ủy ban

nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363, thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, với diện tích 248m². Đến năm 2018 bà có cho em gái tên Trương Thị Mai H mượn để vay vốn ngân hàng. Để hợp thức hóa hợp đồng vay tiền, bà và bà Mai H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1033 nêu trên. Bà không quan tâm số tiền bà H đã vay bao nhiêu nhưng thực tế bà đang quản lý sử dụng căn nhà. Mục đích bà cho bà Mai H mượn vài năm thì bà H sẽ chuyển nhượng lại cho bà, tuy nhiên, đến nay bà H vẫn chưa giao trả đất và giấy đất nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010, chỉnh lý sang tên Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021. Tài sản tọa lạc tại khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- Hủy phần chỉnh lý biên động sang tên bà Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 nêu trên.

Bị đơn bà Trương Thị Mai H trình bày: Năm 2018 có mượn của bà Trương Thị Mai K quyền sử dụng đất tại thửa số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010 để vay tiền ngân hàng. Để hợp thức hóa thủ tục, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021. Ngày 29/3/2021 bà được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay tiền ngân hàng.

Văn phòng C trình bày: Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010 là đúng quy định pháp luật.

Ông Trần Văn T1 có ý kiến tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa số 1033 nêu trên là giả tạo. Số tiền 173.000.000 đồng ghi trên hợp đồng ngày 23/3/2021 là không có thật. Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ hợp thức hóa cho bà H đứng tên thửa đất 1033 để thế chấp vay tiền. Thửa đất này, ông và bà H đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh V để đảm bảo nợ chung của ông với bà H. Do chị em có thỏa thuận từ trước, bà K cho bà H mượn thửa đất 1033 nên bà K không có phản đối gì khi Ngân hàng thẩm định cho vay và khi Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long thẩm định tại chỗ thửa đất số 1033 nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N cho rằng: Thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, sổ vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010, chính lý sang tên Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm cho hợp đồng vay của ông Trần Văn T1 và bà Trương Thị Mai H. Đồng thời, tại Quyết định số 15/2025/QĐST-DS ngày 07/02/2025 Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Buộc ông T1, bà H tiếp tục thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng theo quy định. Đồng thời, trường hợp ông T1, bà H không thực hiện hoặc thực không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp, trong đó có thửa đất 1033, tờ bản đồ số 04 nêu trên. Do đó, Ngân hàng không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033 nêu trên. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng N giữ nguyên trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; Việc thụ lý vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự và người tham gia tố tụng khác đúng quy định tại các Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định tại Điều 205, 208, 209, 210, 211, 101, 203, 220, khoản 4 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, sổ vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010, chính lý sang tên Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021.

Buộc bà Trương Thị Mai H và ông Trần Văn T1 hoàn trả giá trị thửa đất 1033 cho bà Trương Thị Mai K theo thỏa thuận là 1.215.200.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K về việc hủy phần chính lý biên động sang tên bà Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, sổ vào sổ cấp GCN: CH00363 nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; phần đất tranh chấp có địa chỉ tại phường Ô, thành phố Cần Thơ nên quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Trần Văn T1 và Văn phòng C có ý kiến xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033 là có căn cứ chấp nhận. Bởi các căn cứ sau:

- Thứ nhất, quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị Mai K, bà Trương Thị Mai H và ông Trần Văn T1 đều xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04 là giả tạo để che giấu thỏa thuận mượn tài sản để vay tiền ngân hàng. Mặc dù, bà H đứng tên nhưng căn nhà trên thửa đất 1033 là của bà K xây dựng. Bà K là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà này.

- Thứ hai, các bên đều xác định số tiền 173.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 là không có thật, chỉ để hợp đồng được chứng thực hợp thức hóa thủ tục cho mượn quyền sử dụng thửa đất 1033 mà không có giao nhận tiền cho nhau.

- Thứ ba, số tiền ghi trên hợp đồng 173.000.000 đồng nhưng khi Ngân hàng thẩm định thửa đất 1033 có giá trị 1.215.200.000 đồng là chênh lệch quá lớn.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng là có căn cứ chấp nhận theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

[4] Đối với yêu cầu hủy phần chỉnh lý sang tên Trương Thị Mai Hân ngày 29/3/2021 trên giấy chứng nhận QSDĐ số BA 723039, sổ vào sổ cấp GCN: CH00363 cấp ngày 04/6/2010 đối với 1033, tờ bản đồ số 04 của bà K là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì: Ngày 26/11/2021 ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Mai H ký hợp đồng thế chấp số 7300-LCL-202100797, Phụ lục hợp đồng thế chấp số: 01/7300-LCL-202100797 ngày 21/3/2023 đối với thửa đất 1033, tờ bản đồ số 04 nêu trên cho Ngân hàng N Chi nhánh V để đảm bảo quyền nghĩa vụ của ông T1, bà H trong các hợp đồng vay tại Ngân hàng. Đồng thời, tại Quyết định số 15/2025/QĐST-DS ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận sự thỏa thuận của bà H, ông T1 với Ngân hàng N về việc cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định trường hợp ông T1, bà H thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Trong đó có, thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, sổ vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố

Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010, chỉnh lý sang tên Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021. Quyết định này đang có hiệu lực thi hành nên được đảm bảo thực hiện theo Luật thi hành án dân sự.

[5] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị Mai H, ông Trần Văn T1 thống nhất xác định đã dùng thửa 1033 để thế chấp vay tiền Ngân hàng là nợ chung của ông bà. Do đó căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, buộc ông T1, bà H cùng có nghĩa vụ hoàn trả giá trị thửa đất 1033 cho bà Trương Thị Mai K. Tại phiên tòa các bên thống nhất giá trị tài sản tranh chấp thửa 1033 là 1.215.200.000 đồng nên cần buộc ông T1, bà H trả cho bà K số tiền 1.215.200.000 đồng.

[6] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

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

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị Mai K với bà Trương Thị Mai H đối với thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/6/2010, chỉnh lý sang tên Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động trang 03 sang tên bà Trương Thị Mai H ngày 29/3/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 723039, số vào sổ cấp GCN: CH00363 nêu trên.

3. Buộc ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Mai H có nghĩa vụ thanh toán cho bà K giá trị thửa đất số 1033 với số tiền 1.215.200.000 đồng.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Mai H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 4.325.000 đồng theo Biên lai thu số 0003585

ngày 25/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ thành án phí phải nộp. Đương sự được nhận lại 4.025.000 đồng.

Bà Trương Thị Mai K, ông Trần Văn T1 phải chịu án phí số tiền 48.456.000 đồng, nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

6. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV2 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Quyên