TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 474/2026/DS-PT
Ngày: 27-5-2026
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 TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1057/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 586/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Võ Thị Hồng D, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, tổ A, Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số B, N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện ủy quyền: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Số G, khu phố H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Võ Thanh S, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, tổ A, Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, P, Phường C, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chị Trần Thị Ngọc A, sinh ngày 26/3/1986 (có mặt).

Địa chỉ : 1, N, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp).

5. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Võ Thị Hồng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Võ Thị Hồng D trình bày:

Thông qua giới thiệu của môi giới, được biết ông Á cho vay tiền nên năm 2023 chị đã liên hệ ông Á vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay, chị đã thế chấp cho ông Á 02 thửa đất số 316, 317 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên ông Á không đồng ý lập hợp đồng thế chấp nên ngày 09/10/2023 hai bên đã đến Văn phòng C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng, ông Á đã tự ý làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông đứng tên. Cùng ngày 09/10/2023, hai bên ký 01 hợp đồng thuê đất thỏa thuận giá thuê 90.000.000 đồng/tháng. Theo chị D hợp đồng thuê đất là khoản tiền lãi chị phải trả hàng tháng cho ông Á. Do đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo khoản nợ vay. Thực tế chị không có bán đất cho ông Á mà vẫn đang quản lý sử dụng nên chị D khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 4532, quyển số 04 ngày 09/10/2023. Nguyên đơn tự nguyện hoàn trả cho ông Á 4.000.000.000 đồng. Trong đó có 3.000.000.000 đồng thực tế đã nhận và 1.000.000.000 đồng lãi suất.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Á.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Á trình bày:

Giao dịch giữa ông và chị D là mua bán đất, không phải thỏa thuận vay mượn tiền như chị D trình bày. Mặc dù giá trong hợp đồng là 700.000.000 đồng nhưng giao dịch thực tế là 6.000.000.000 đồng. Sau đó ông hỗ trợ cho chị D thêm 100.000.000 đồng tiền di dời mồ mã. Sau khi bán đất, chị D có nguyện vọng chuộc lại đất nên các bên mới ký thêm hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên chị D cứ kéo dài thời gian không chuộc lại đất. Ông xác định thỏa thuận của hai bên là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh S, bà Võ Thị Thanh T có bản khai trình bày:

Thời điểm chị D, ông Á ký thỏa thuận mua bán đất, trên đất có 01 căn nhà của bà T xây dựng cho bà D sử dụng và ông S đang ở tại 02 thửa đất trên. Đối với tranh chấp giữa hai bên ông S, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cây trồng, vật kiến trúc trên đất không yêu cầu xem xét bồi thường.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc A có bản khai trình bày:

Thực tế giao dịch giữa hai bên là vay mượn tiền nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Q trình bày:

Chị là môi giới mua bán đất. Sau khi giới thiệu cho hai bên, chị nhận tiền huê hồng và kết thúc giao dịch. Đối với tranh chấp giữa hai bên chị không có ý kiến.

Cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan văn phòng C trình bày: Các hợp đồng công chứng, chứng thực giữa các bên Văn phòng C đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Nay Văn phòng không có ý kiến đối với tranh chấp giữa các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp đã quyết định áp dụng: Các Điều 26, 85, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 131, 423, 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Hồng D.

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 4532, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 giữa chị Võ Thị Hồng D với ông Nguyễn Văn Á tại Văn phòng C đối với 02 thửa đất số 316, 317 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN10647 ngày 23/10/2023 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Á.

Chị Võ Thị Hồng D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Văn Á.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 09/10/2023.

1. 3. Không chấp nhận yêu cầu của chị D về việc trả cho ông Á số tiền 4.300.000.000 đồng. Buộc chị Võ Thị Hồng D trả cho ông Nguyễn Văn Á 6.100.000.000 đồng và 762.500.000 đồng lãi suất. Tổng cộng là 6.862.500.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/9/2025 nguyên đơn chị Võ Thị Hồng D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm: Bà Võ Thị Hồng D đồng ý trả lại ông Nguyễn Văn Á số tiền 4.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ 2014 đến năm 2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Võ Thị Hồng D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả cho ông Á số tiền 6.100.000.000 đồng và tiền lãi. Đại diện của bị đơn không đồng ý theo kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy trên sơ sở thỏa thuận của các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn Á và chị Võ Thị Hồng D. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận hủy hợp đồng ký kết giữa các bên là đúng quy định pháp luật. Ông Á xác định đã giao cho chị D số tiền 6.100.000.000 đồng thể hiện qua các biên nhận ngày 09/10/2023; biên nhận ngày 08/11/2023; biên nhận ngày 18/01/2024; biên nhận ngày 27/4/2024. Phía chị D không thừa nhận có nhận của ông Á số tiền 6.100.000.000 đồng, chị D chỉ thừa nhận vay của ông Á số tiền 4.300.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ là đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Á và chị D.

Xét nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Á và chị D không có đoạn nào thể hiện ông Á thừa nhận giao cho chị D số tiền 4.300.000.000 đồng mà căn cứ vào các biên nhận do ông Á cung cấp, chị D thừa nhận có ký tên nên có cơ sở xác định chị D có nhận của ông Á số tiền 6.100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị D trả ông Á số tiền 6.100.000.000 đồng là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Võ Thị Hồng D, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5- Đồng Tháp.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của chị Võ Thị Hồng D nộp trong thời hạn, đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có sở xác định: Các đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thị Hồng D với ông Nguyễn Văn Á diện tích 2.264,2m^2 được xác lập vào ngày 09/10/2023. Theo đó các bên thỏa thuận chị D chuyển nhượng diện tích 02 thửa 316, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.264,2m^2; Thửa 317, tờ bản đồ 17 diện tích 1.015,1m^2 tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực của Văn phòng C. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Á đã đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN10647; CN10646 ngày 23/10/2023. Chị D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng thửa 316, 317 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 09/10/2023.

Xét thấy: Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 316, 317 giữa chị Võ Thị Hồng D với ông Nguyễn Văn Á. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Võ Thị Hồng D với ông Nguyễn Văn Á đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 4532, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C đối với 02 thửa đất số 316, 317 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện C là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của chị D không đồng ý trả số tiền 6.100.000.000 đồng cho ông Á nhận thấy,

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, chị D đều không thừa nhận có vay của ông Á tổng số tiền 6.100.000.000 đồng. Chị D cung cấp chứng cứ là Vi bằng số 905/2026/VB-TPLQ8 ngày 11/5/2026 của Văn phòng T2. Nội dung ghi lại cuộc nói chuyện giữa chị D, ông Á, chị Q, bà T1 vào ngày 15/4/2025, được người đại diện ủy quyền của ông Á thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm trên là của ông Á. Nhận thấy, đoạn ghi âm có nội dung:

Chị D: Lãi cũng đã lãi rồi thì thôi chị ráng giúp em đi.

Ông Á: Bây giờ á là nói thẳng với em là cứ mỗi tháng nó lên vậy đó, thì em làm sớm thì được sớm thôi, chứ còn anh thì không bớt được.

Chị D: Thì giờ anh B ảnh không bớt được, thì giờ cứ 1 tháng 200 thì chị ráng giúp em đi, tháng 200 tiền lãi chị chị trả sớm thì em nhẹ lại một chút.

Bà T1: Tiền đâu mà một tháng 200

Ông Á: Chứ giờ tiền đâu tháng anh đóng 200 nè

Chị Q: Bây giờ chốt lại là

Ông Á: Em không có tiền là anh anh khổ nè

Chị D: Em muốn chốt lại đặng một lần luôn em trả.

Ông Á: Thì ý bây giờ nè, anh đã nói bây giờ nè, hiện nay 1 tháng cứ 200 triệu, là bữa nay là từ 27 tháng 4, 27 tháng 5, 27 tháng 6, 27 tháng 7 cứ tính tới, khi nào mà mà ra công chứng rồi anh em ngồi lại, đó phải không ok, đâu có gì đâu, chứ anh đâu có làm khó dễ, đâu phải anh đòi 8,9 tỷ, 10 tỷ đâu.

Xét thấy: Căn cứ vào nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Á và chị D thể hiện có nội dung giao dịch vay tiền giữa các bên và có thỏa thuận tiền lãi, nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Á và chị Võ Thị Hồng D là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Xét hợp đồng vô hiệu do giả tạo thì xác định được hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận thống nhất được số tiền giao nhận theo các biên nhận nợ (là hợp đồng vay bị che giấu). Đồng thời, chị D cho rằng quá trình vay tiền của ông Á chị có đóng lãi nhiều lần, thông qua chị Nguyễn Thị Q và cung cấp các tin nhắn Zalo thể hiện tin nhắn của chị Q (tên tài khoản Z) có nhận tiền lãi của chị D.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ số tiền vay vốn gốc và tiền lãi trong các biên nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Q vắng mặt nên Hội đồng xét xử không làm rõ được việc trả lãi của chị D. Đồng thời không làm rõ nội dung các tin nhắn zalo của chị Q với chị D về các khoản tiền lãi đã trả. Do có phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm mà chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ các vấn đề trên sẽ ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các thiếu sót trên tại phiên tòa nên cần phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên Hội đồng xét xử chưa xét nội dung kháng cáo của các đương sự.

[4] Từ những phân tích trên, xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Chị Võ Thị Hồng D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Đồng Tháp. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Võ Thị Hồng D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002261 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 27/5/2026 có mặt nghe tuyên án ông Á, đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 5 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy