

**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: 621/2026/DS-PT

Ngày: 23-6-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa
án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Sơn Cươl -
Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 689/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm
2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp
hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của
Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 797/2026/QĐPT-DS ngày
18 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 712/2026/QĐ-PT ngày 08
tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị T, sinh 1962.

1.2. Ông Trần Văn T1, sinh 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Duy K, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ. Có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày
18/02/2025)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh 1973.

Địa chỉ: Ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Tổng Văn V, trung tâm tư vấn pháp luật Trà Vinh thuộc Hội luật gia tỉnh V.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh ngày 01/01/1989.

Địa chỉ: Ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2024, các lời khai có trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Duy K trình bày:

Ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp diện tích 1.150,0m², thửa đất số 779, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ ngày 25/10/2014.

Vào tháng 15/01/2018 bà T, ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị C (em ruột bà T) phần đất có diện tích khoảng 175m² (ngang 5m giáp huyện A xã A, dài 35m), thuộc 01 phần thửa đất số 779, chuyển nhượng với giá 125.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay, bà C đã giao 65.000.000 đồng còn lại 60.000.000 đồng đến nay chưa giao, vì chị em ruột nên vợ chồng ông T1 đã giao đất cho bà C sử dụng cất nhà lá ở từ năm 2018 đến nay.

Theo thỏa thuận khi bà C trả đủ tiền đất thì ông T1 và bà T lập thủ tục tách thửa đất phần đất chuyển nhượng cho bà C theo quy định, nhưng bà C không thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền chuyển nhượng đất nên ông T1 và bà T đã có nhiều lần thúc giục bà C trả tiền thì bà C cứ hẹn lần nhưng không thực hiện.

Ngoài ra, do là chỗ quen biết nên ông T1 và bà T có cho bà C vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 270.000.000 đồng cụ thể như sau:

+ Lần 1: Vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 âm lịch, ông T1 và bà T cho bà C vay số tiền 150.000.000 đồng.

+ Lần 2: Vào ngày 02 tháng 12 năm 2017 âm lịch, ông T1 và bà T cho bà C vay số tiền 50.000.000 đồng.

+ Lần 3: Vào ngày 15 tháng 12 năm 2017 âm lịch, ông T1 và bà T cho bà C vay số tiền 20.000.000 đồng.

+ Lần 4: Vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 âm lịch, ông T1 và bà T cho bà C vay số tiền 50.000.000 đồng.

Việc vay tiền không có lập thành văn bản chỉ hợp đồng miệng với nhau, nhưng đến ngày 20/5/2022 bà C có ký xác nhận nợ giao dịch cho ông T1 và bà T.

Nay ông T1 và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền quyền đất giữa ông T1, bà T với bà Trần Thị C ngày 15/01/2018 là vô hiệu, yêu cầu bà Trần Thị C tháo dỡ, di dời căn nhà (nhà cây tạp) trên phần đất chuyển nhượng có diện tích khoảng 175m² để trả lại phần đất chuyển nhượng. Ông T1 và bà T thống nhất giao trả lại cho bà Trần Thị C số tiền đã nhận là 65.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Trần Thị C có trách nhiệm trả cho ông T1 và bà T số tiền vay gốc là 270.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 20/5/2022 cho đến khi xét xử xong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T có ý kiến đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 10.000.000 đồng cho bà Trần Thị C khi di dời nhà của theo quyết định của Tòa án. Đồng thời cũng có ý kiến xác định không đồng ý nhận căn nhà mà bà C đang ở khi giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 02/04/2025, các lời khai có trong vụ án, tại phiên tòa, bà Trần Thị C trình bày:

Năm 2010 sau khi ông T1, bà T sang 1 phần đất giáp huyện lộ 11 tại ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng từ ông T2, cùng năm 2010 bà C đã đưa cho ông T1 và bà T 1 cây vàng 24k nhờ sang dùm phần đất liền kề cũng thuộc sở hữu của ông T2 với chiều dài 30m và ngang 5m, bà C cất nhà sinh sống và buôn bán ngay thời điểm đó (nhà cột vách lá), giữa bà C với ông T1 và bà T chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Phần đất của bà C với của ông T1, bà T đã sang từ ông T2 chưa đủ diện tích 500m² để lên đất nông nghiệp, chưa đủ điều kiện để Nhà nước cấp quyền sở hữu đất tại thời điểm đó nên giữa bà C với ông T1, bà T chưa thể làm thủ tục tách thửa.

Một thời gian sau ông T1, bà T cùng với em của bà C là bà Trần Thị L1 hùn nhau sang thêm 2 phần đất liền kề cũng thuộc quyền sở hữu của ông T2. Tổng mẫu đất của bà C cùng bà Trần Thị L1 với ông T1, bà T cộng lại đủ 500m² để lên đất nông nghiệp, đủ điều kiện để nhà nước cấp quyền sở hữu đất, chỗ chị em nên bà C để ông T1 và bà T đại diện đứng quyền sở hữu và không làm văn bản thỏa thuận.

Đến năm 2018 do ông T1 và bà T đứng quyền sở hữu và giữa bà C với ông T1, bà T không có giấy tờ nên ông T1 và bà T buộc bà C phải đưa cho ông T1 và bà T 01 cây vàng 24k, nếu không đưa sẽ đuổi bà C đi, vì bà C chỉ có chỗ ở duy nhất này nên buộc phải đưa ông T1 và bà T thêm 01 cây vàng 24k theo yêu cầu của ông T1 và bà T. Sau đó bà C với ông T1, bà T đã lập 01 bản giấy tay giữa bà C với ông T1 và bà T. Như vậy, bà C đã đưa cho ông T1 và bà T 02 cây vàng 24k tính theo giá

vàng năm 2018 là 65.000.000 đồng. Nhưng đến nay ông T1 và bà T vẫn chưa lập thủ tục tách thửa cho bà C. Việc chuyển nhượng có ông Trần Văn T3, bà Trần Thị L (cùng địa chỉ) chứng kiến với bà Trần Thị L1, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là người biết việc.

Nay bà Trần Thị C yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2018 giữa bà Trần Thị C với ông Trần Văn T1, bà Trần Thị T đối với phần diện tích đất ông T1 và bà T đã chuyển nhượng cho bà C, diện tích khoảng 175m², buộc ông T1 và bà T cùng với bà C đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tiếp tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất trên cho bà C.

Ngoài ra, vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 bà Trần Thị C có vay của ông T1 và bà T số tiền 150.000.000 đồng để cho một bên thứ ba. Thấy làm ăn có lãi ông T1 và bà T tiếp tục đem tiền ra nhờ bà Trần Thị C đứng ra đại diện để cho bên thứ ba vay với lãi suất (3,5% /tháng) với tổng số tiền 3 lần là 120.000.000 đồng (chia làm 03 lần)

Lần đầu: Số tiền là 50.000.000 đồng

Lần 2: Số tiền là 20.000.000 đồng.

Lần 3: Số tiền là: 50.000.000 đồng.

Do vậy bà Trần Thị C đã nợ ông T1 và bà T số tiền tổng là 270.000.000 đồng, bà C đã đóng lãi 90.000.000 đồng tính đến tháng 01 năm 2019. Sau đó bà Trần Thị C có bán tài sản và trả thêm cho ông T1 và bà T với tổng số tiền là 53.000.000 đồng chia làm 2 lần.

Lần 1: Bà Trần Thị C trả cho ông T1 và bà T số tiền là 13.000.000 đồng do là chị em nên giữa chúng tôi chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản.

Lần 2: Bà Trần Thị C tiếp tục trả cho ông T1 và bà T số tiền là 40.000.000 đồng nhưng do giữa hai bên có mâu thuẫn nên ông T1 và bà T không đồng ý nhận số tiền đó. Thấy vậy bà Trần Thị C có nhờ ông Trần Văn T4 đại diện giữa 2 bên nhận số tiền 40.000.000 đồng trả cho ông T1 và bà T. Do chỗ quen biết nên chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, bà Trần Thị C chỉ đồng ý trả cho ông T1, bà T số tiền còn nợ là 217.000.000 đồng nhưng khi nào có tiền sẽ trả, đồng thời có ý kiến không đồng ý đóng lãi nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L vắng mặt: Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 25/7/2025, bà Trần Thị L trình bày:

Bà Trần Thị L là con của bà Trần Thị T và ông Trần Văn T1, quyền sử dụng đất là tài sản của cha mẹ bà Trần Thị L. Vào năm 2018 cha mẹ bà Trần Thị L có chuyển nhượng cho bà Trần Thị C phần đất nền cất nhà (nay là phần đất đang tranh

chấp), bà Trần Thị L không có tham gia mua bán đất, nhưng bà Trần Thị L biết giá bán đất là 125.000.000 đồng. Khi bà C trả tiền trước được 65.000.000 đồng thì bà C có yêu cầu tôi cùng ký tên nên bà Trần Thị L có ký tên vào văn bản ngày 15/01/2018. Theo nội dung mà hai bên tranh chấp thì bà C có trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông T1 và bà T hay chưa thì bà Trần Thị L không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T.

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị T với bà Trần Thị C về việc chuyển nhượng phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 193,6m², thuộc 01 phần thửa đất số 779, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.150,0m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T vào ngày 24/6/2024.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T phải cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị C tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 65.000.000 đồng, tiền chênh lệch quyền sử dụng đất là 57.717.600 đồng và 1.038.000 đồng tiền cây trồng có trên đất, cộng chung là: 123.755.000 đồng.

2.2. Buộc bà Trần Thị C phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời các công trình có trên đất gồm:

+ Nhà chính có kết cấu: khung cột gỗ, vách tole, mái lợp tole xi măng, nền xi măng, cửa gỗ, diện tích 58,13m².

+ Nhà phụ A có kết cấu: cột gỗ, vách xây tường gạch không tô, mái lợp tole, nền xi măng, , diện tích 21,33m².

+ Nhà phụ B có kết cấu: cột gỗ, vách lá, mái lợp tole, nền xi măng, cột thép hộp, diện tích 54,12m².

Và hoàn trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T phần đất có diện tích 193,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 779. Phần đất có diện tích 193,6m² có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đường H có số đo 5,0m.

+ Hướng Tây giáp thửa 553 có số đo 5,75m; giáp thửa 647 có số đo: 0,65m.

+ Hướng Nam giáp phần P2 thuộc thửa đất số 779 có số đo 3,87m + 36,94m.

+ Hướng Bắc giáp giáp phần P1 thuộc thửa đất số 779 có số đo 2,53m + 34,18m.
(có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận ý kiến của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T cùng chịu trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời các công trình kiến trúc có trên phần đất có diện tích 193,6m² với số tiền là 10.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T. Buộc bà Trần Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T số tiền vốn vay còn nợ là 270.000.000 đồng và 94.047.300 đồng tiền lãi phát sinh tính đến ngày 18/11/2025, cộng chung là: 364.047.300 đồng.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị C theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 02/4/2025.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 12 năm 2025, bị đơn bà Trần Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại Bản án sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ, theo hướng công nhận diện tích khoảng 150m², thuộc thửa đất số 779 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị C. Buộc bà Trần Thị C chỉ trả cho bà Trần Thị T và ông Trần Văn T1 số tiền 217.000.000 đồng, không tính lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Trần Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Đối với phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất: bà C đang sử dụng diện tích đo đạc thực tế 193,6m² loại đất trồng cây hằng năm; phần đất này bà C nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T từ 2018, bà C đã giao tiền xong và vợ chồng bà T cũng đã giao đất cho bà C sử dụng, mặc dù hạn mức tách thửa đất có vi phạm theo quy định của nhà nước nhưng ngoài phần đất này ra thì bà C không còn phần đất nào khác, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận phần đất trên cho bà C. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại yếu tố lỗi, trong vụ án này bà C hoàn toàn không có lỗi, bà C chuyển nhượng ngay tình vì chính nguyên đơn cũng thừa nhận trong trường hợp nếu bị đơn trả hết số tiền chuyển nhượng thì hai bên cũng không thể tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bị đơn được; Ngoài ra cũng đề nghị xét xét lại tại đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 175m²; tại phiên tòa sơ thẩm thì xác nhận 150m²; nhưng tại bản án sơ thẩm lại ghi nhận bị đơn trả lại diện tích 193,6m² là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện lúc ban đầu.

Đối với khoản tiền vay: Phần tiền vốn 270.000.000 đồng thì bị đơn thừa nhận có ký tên vào tờ xác nhận nợ, tuy nhiên sau đó bà C có trả được 13.000.000 đồng và có nhờ ông T4 giao trả cho bà T 40.000.000 đồng, vì chị em nên tin tưởng không làm giấy tờ. Nay chỉ đồng ý trả phần tiền vốn 217.000.000 đồng, phần tiền lãi thì xin được miễn lý do tại biên bản hòa giải tại xã thì nguyên đơn cũng xác nhận không tính lãi nữa.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không thống nhất với kháng cáo của bị đơn, việc bà C cho rằng bà T mua đất dùm cho bà C là hoàn toàn không có; đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền vay thì nguyên đơn có cung cấp các giấy tờ chứng minh, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên cho rằng tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan và toàn diện để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với các quy định pháp luật, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Trần Thị C có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/1/2018:

[2.1.1]. Các đương sự cùng thống nhất phần đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 193,6m² tại vị trí P3, P4, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 10 được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp ngày 24/6/2024 cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T. Hiện trạng trên đất có 1 căn nhà lá do bị đơn cất và trồng nhiều cây lâu năm theo kết quả thẩm định ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ và kết định giá của cơ quan chuyên môn.

[2.1.2]. Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thừa nhận nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn phần đất trên vào năm 2018, do không đủ hạn mức tách thửa nên chưa làm thủ tục sang tên được, vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; Bị đơn Trần Thị C cũng thừa nhận chuyển nhượng diện tích dưới hạn mức tách thửa theo quy định của nhà nước, nhưng đây là phần đất bà C duy nhất của bà C để cất nhà sinh sống, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận phần đất trên cho bà.

[2.1.3]. Căn cứ Công văn số 2100/UBND-KT ngày 27/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã A có nội dung:

“1. Theo pháp luật về đất đai quy định thì diện tích tối thiểu để được tách thửa, cấp Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã A, thành phố Cần Thơ đối với những loại đất sau: “...Đất trồng cây hàng năm khác trên địa bàn xã A diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500m² (quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 9 Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND, ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh S theo Quyết định ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa có đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng). 2. Theo quản lý tại địa phương hiện nay bà Trần Thị C không thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo, gia đình chính sách. Hiện tại bà C không có đứng tên quyền sử dụng đất nào khác”.

Theo mục 3 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ thì đối với đất trồng cây hàng năm khác thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500m².

Như vậy, diện tích mà các bên chuyển nhượng là 193,6m² thấp hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất là 500m² loại đất đất trồng cây hàng năm khác. Do đó, giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng tại phần diện tích là 193,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác giữa nguyên đơn và bị đơn là vô

hiệu do đối tượng không thể thực hiện được và không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.1.4]. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như vậy bên bị đơn có nghĩa vụ giao trả nguyên đơn phần đất đã nhận là 193,6m² tại vị trí P3, P4, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 10 được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp ngày 24/6/2024 cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T.

Xác định thiệt hại:

Căn cứ vào tờ sang nhượng đất ngày 18/01/2018 có nội dung “*Tôi đứng tên dưới đây là Trần Văn T1 và vợ là Trần Thị T5 và con là Trần Thị L đồng ý sang cho em tôi Trần Thị C 1 nền nhà ngang 5m chiều dài 30m với số tiền là 65 triệu đồng. Anh chị tôi và cháu đều thống nhất đồng ý và ký tên giao tiền*”. Mục bên bán ông Trần Văn T1, bà Trần Thị T, bà Trần Thị L đã ký tên. Người chứng kiến là ông Trần Văn T3.

Tại bản tự khai lập ngày 25/7/2025 người làm chứng ông Trần Văn T3 trình bày: ông có biết việc vợ chồng ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T bán cho Trần Thị C 1 nền nhà ngang 5m chiều dài 30m, bà C cất nhà từ năm 2010. Tới năm 2018 ông T1, bà T làm giấy mua bán đất viết tay với bà C với số tiền là 65.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Vào năm 2018 cha mẹ bà Trần Thị L2 là ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T có chuyển nhượng bà Trần Thị C phần đất cất nền nhà (nay là phần đất đang tranh chấp), bà L2 không có tham gia mua bán đất, nhưng bà L2 biết giá bán đất là 125.000.000 đồng. Khi bà C trả tiền trước số tiền 65.000.000 đồng thì bà C có yêu cầu bà L2 ký tên nên bà L2 ký tên vào văn bản lập ngày 15/01/2028.

Bị đơn cho rằng phần đất trên trước đây bà C nhờ vợ chồng ông Thu M dùm của ông T2 với giá 01 cây, đến năm 2018 vợ chồng bà T1 yêu cầu bà gia thêm 1 cây vàng nữa mới đồng ý tách thửa giấy sang tên cho bà, nên bà giao thêm 1 cây nữa là 02 cây, quy ra bằng tiền là 65.000.000 đồng, lời trình bày của bà C không được phía nguyên đơn thừa nhận, đối với người làm chứng mà bà C yêu cầu triệu tập thì cũng chỉ nghe lại, không chứng kiến quá trình giao dịch giữa các đương sự. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định theo sự thừa nhận của nguyên đơn là bị đơn đã trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 65.000.000 đồng.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá xác định như sau:

+ Quyền sử dụng tại phần diện tích 193,6m² được quy đổi thành tiền là 180.435.200 đồng.

+ Công trình tại phần diện tích 193,6m² được quy đổi thành tiền là 66.364.324 đồng.

+ Cây trồng phần diện tích 193,6m² được quy đổi thành tiền là 1.038.000 đồng.

Các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng đều biết là hạn mức tách thửa đất không đủ những vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy các bên đều phải chịu 50% mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể như sau:

Do giá trị quyền sử dụng đất được xác lập theo nội dung văn bản ngày 15/01/2018 là 65.000.000 đồng, do đó Hội đồng xét xử xác định giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất là: 180.435.200 đồng – 65.000.000 đồng = 115.435.200 đồng. Do nguyên đơn được nhận lại toàn bộ quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn phần tiền chênh lệch mà bị đơn được hưởng với số tiền là: 57.717.600 đồng.

Đối với cây trồng phần diện tích 193,6m² được định giá 1.038.000 đồng. Xét thấy, đây là tài sản của bị đơn và vì nguyên đơn được nhận lại đất và thụ hưởng nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn với số tiền là 1.038.000 đồng.

Phần nhà của bà C có kết quả định giá 66.364.324 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ và di dời nhà, trả lại đất và đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời nhà 10.000.000 đồng; Căn cứ vào biên bản thẩm định tài sản ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thì nhà do phía bà C cất có kết cấu khung cột gỗ, vách tol, mái lợp tol, nền xi măng, cửa gỗ (bút lục: 113). Nguyên đơn cũng thừa nhận quá trình bà C cất nhà thì phía nguyên đơn cũng thống nhất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà trên đất và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 10.000.000 đồng là chưa hợp lý, vì căn nhà trên nếu tháo dỡ, di dời thì gần như không thể sử dụng được, gây thiệt hại về kinh tế cho bà C, mặt khác hiện nay theo xác nhận của chính quyền địa phương thì bà C không có đứng tên Quyền sử dụng đất nào khác, vì vậy để tạo điều kiện cho bà C có thể ổn định cuộc sống mới, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất công nhận cho nguyên đơn được sở hữu phần nhà nêu trên và nguyên đơn có trách nhiệm trả giá trị lại cho bị đơn 66.364.324 đồng là hợp tình và hợp lý. Bà Trần Thị C được phép lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

Như vậy tổng giá trị nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn Trần Thị C là 190.119.924 đồng (*Một trăm chín mươi triệu, một trăm mười chín nghìn, chín trăm hai mươi bốn đồng*).

[2.2]. Đối với kháng cáo của bị đơn chỉ trả cho bà Trần Thị T và ông Trần Văn T1 số tiền 217.000.000 đồng, không tính lãi. Xét thấy:

[2.2.1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Trần Thị C trả số tiền vay còn nợ 270.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày hai bên xác nhận nợ 20/5/2022. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp giấy xác nhận nợ (bút lục 10) có nội dung “*Vào ngày 15/11/2017 đến ngày 13/9/2018 bà Trần Thị C có vay của tôi số tiền 270.000.000 đồng. Thỏa thuận lãi suất 3%/1 tháng. Bà C có đóng lãi cho tôi hết năm 2018. Kể từ đầu tháng 01 năm 2019 đến nay bà C không có đóng lãi và không trả tiền vay gốc cho tôi. Hôm nay giữa tôi cùng bà Trần Thị C thống nhất xác nhận nợ cụ thể như sau: Hiện nay bà Trần Thị C còn nợ tôi số tiền vay gốc là 270.000.000 đồng lãi từ tháng 01/2019 cho đến nay*”, có chữ ký của bà C. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận chữ ký và số tiền vay của nguyên đơn 270.000.000 đồng là đúng, đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị C và ông Trần Văn T4 cho rằng ông T4 có nhận của bà C 40.000.000 đồng để trả cho bà T, ngoài ra thì bà C có trả thêm cho bà T 13.000.000 đồng, vì là anh em nên tin tưởng không làm giấy tờ, tuy nhiên lời trình bày của bà C và ông T4 không được phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã vay 270.000.000 đồng là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn Trần Thị C chỉ đồng ý trả số tiền còn nợ 217.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông T4 nhận của bà C để trả cho bà T, nếu bà C và ông T4 có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.2.2]. Đối với phần tiền lãi:

Đối với lời trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng tại hòa giải ở xã thì phía nguyên đơn đã thống nhất không tính lãi, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu tính lãi của nguyên đơn. Xét thấy, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 20/5/2022 (bút lục: 19) thì bà T trình bày “*tôi yêu cầu bà Trần Thị C trả đủ 270.000.000 đồng tôi không tính lãi suất 3% nữa*”; cũng tại biên bản trên bà C có ý kiến “*tôi có vay của bà Trần Thị T với số tiền 270.000.000 đồng với lãi suất 3%. Tôi chấp nhận trả đủ số tiền trên cho bà T khi tôi sang được nền nhà sẽ trả*”.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi suất 10%/năm, tương đương 0.83%/tháng tính từ thời điểm hai bên xác nhận công nợ là có lợi cho phía bị đơn và không trái quy định pháp luật. Do đó, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn Trần Thị C trả số tiền còn nợ 270.000.000 đồng và lãi suất 10/năm tính từ ngày xác nhận nợ 20/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/11/2025 (03 năm 05 tháng 29 ngày) là 94.047.300 đồng. Tổng cộng 364.047.300 đồng là có căn cứ.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận; Chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số: 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/ DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị T với bà Trần Thị C là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Trần Thị C số tiền 190.119.924 đồng (Một trăm chín mươi triệu một trăm mười chín nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng), (trong đó tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 65.000.000 đồng, tiền chênh lệch quyền sử dụng đất là 57.717.600 đồng; tiền cây trồng có trên đất là 1.038.000 đồng, tiền công trình kiến trúc trên đất là 66.364.324 đồng).

Công nhận toàn bộ quyền sở hữu cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T đối với phần công trình kiến trúc và cây trồng trên đất (theo biên bản thẩm định tài sản ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ).

Buộc bị đơn Trần Thị C có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế là 193,6m², thuộc 01 phần thửa đất số 779, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp L, xã A, thành phố Cần Thơ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T. Bà Trần Thị C được phép lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T: Buộc bà Trần Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị T số tiền 364.047.300 đồng (Ba trăm sáu mươi bốn triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm đồng), (trong đó tiền vốn vay là 270.000.000 đồng và tiền lãi là 94.047.300 đồng)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị T với bà Trần Thị C; Yêu cầu chi đồng ý trả số tiền vay 217.000.000 đồng và xin miễn tiền lãi.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận hoặc theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011237 lập ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, (đã nộp xong).

Trường hợp Bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Các phần nhận định và quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm như: Chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 23 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 9 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy