TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 612/2026/DS-ST
Ngày: 28/8/2026
V/v tranh chấp: *"hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và 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 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Long

2. Ông Phạm Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quỳnh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 73/2026/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026 về *"tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1048/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ái H, sinh năm 1986

Địa chỉ: B N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Theo Giấy ủy quyền ngày 14/01/2026.

1. Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958 (có mặt)

2. Ông **Lương Hoàng K**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: l H, phường N, TP ..

3. Ông **Liêu Thái H1**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: B M, phường N, TP ..

Bị đơn: Bà **Đặng Thị Ú**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Hồ Thị L1**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

3. Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C khu V, phường T, TP ..

4. Ông **Phạm Huỳnh L2**, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái H (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 754, tờ bản đồ số 9, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN03426 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 479002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/3/2024. Vào ngày 01/4/2024, bà và bà Đặng Thị Ú có lập Hợp đồng cho thuê đất thời hạn là một năm kể từ ngày ký hợp đồng, có nội dung: Bên A cho Bên B thuê 6.910,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), mục đích cho thuê trồng lúa, giá thuê 20.000.000đồng/năm, thanh toán bằng tiền mặt. Nhưng đến nay đã hết hạn hợp đồng, bà Ú không trả tiền thuê đất và không giao trả đất. Nay bà yêu cầu bà Ú có trách nhiệm giao trả thửa 754, tờ bản đồ số 9, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN03426 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 479002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/3/2024, diện tích 6.910,1m^2, tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Đặng Thị Ú trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn M là người đứng tên sử dụng hợp pháp thửa 754, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.910,1m^2, tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này có nguồn gốc do ông bà để lại, vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng, sinh sống và trực tiếp canh tác ổn định từ nhiều năm nay, không tranh chấp với ai. Vào năm 2009, do hoàn cảnh khó khăn và cần vốn để phục vụ sản xuất, vợ chồng bà đã thỏa thuận vay tiền của ông Phan Văn T. Để làm tin cho việc vay tiền, vợ chồng bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01114 cho vợ chồng ông T giữ. Tuy nhiên, thực tế sau khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký biên nhận nợ với ông T và ông Phạm Minh P thì vợ chồng bà không nhận được khoản tiền vay như thỏa thuận, ông T đã giao tiền cho ông P và những người khác, bà yêu cầu ông T trả lại giấy đất nhưng sau đó được biết ông T thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, ông T khởi kiện vợ chồng bà (theo Bản án bà Ú cung cấp – bút lục số 58), vợ chồng bà có nghĩa vụ giao đất cho ông T nhưng thực tế thì vợ chồng bà vẫn sử dụng ổn định cho đến nay. Đối với Hợp đồng thuê đất với bà H thì bà không ký kết, không thỏa thuận. Nay bà yêu cầu phản tố: hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn M, ông Phan Minh T1 đối với thửa 754; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Minh T1 với bà Nguyễn Thị Ái H đối với thửa 754; hủy hợp đồng cho thuê đất đối với thửa 754 và bà không đồng ý trả tiền thuê đất 20.000.000đồng như bà H yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày: Ông được Phạm Huỳnh L2 nhờ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng Thi hành án khu vực 2) nộp tiền thay cho bà Đặng Thị Ú để trả cho ông Phan Văn T nhằm giải tỏa kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Ú với số tiền là 200.000.000đồng theo biên lai số: 0005132 ngày 25/4/2023 để đủ điều kiện tiến hành ký chuyển nhượng đất cho L2 theo quy định. Vì trong khi L2 làm thủ tục nhận chuyển nhượng từ bà Ú thì phát hiện thửa đất chuyển nhượng số hiệu DL 970529 số vào sổ cấp GCN:CH03211 ngày 31/7/2023, thửa số 754, tờ bản đồ số 9 mà bà Ú đang làm thủ tục chuyển nhượng cho L2 đang bị ngăn chặn bởi bản án số 128/2014/DSST ngày 15/10/2014 về việc: Tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" buộc bà Ú trả cho ông Phan Văn T số tiền là 158.833.000đồng nên không thể tiến hành ký chuyển nhượng cho L2 được. Sau khi ông nộp thay số tiền phải thi hành án đối với bản án nêu trên cho ông M, bà Ú thì ông M và bà Ú có làm tờ cam kết hứa chuyển nhượng thửa đất số: 754 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại: ấp P, huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp P, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông đã giao toàn bộ hồ sơ để L2 tiến

hành làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất từ bà Ú theo quy định và không có ai tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huỳnh L2 trình bày: về nguồn gốc đất, ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M bà Đặng Thị Ú (ông M ủy quyền cho bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng). Số tiền Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000đồng. Ông trả trực tiếp cho bà Ú, có giấy giao nhận tiền ngày 05/10/2023, có người làm chứng là bà Võ Minh N. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng, ông phát hiện thửa đất 754 (DL 970529 số vào sổ cấp GCN: CH03211 ngày 31/7/2023) đang bị ngăn chặn bởi bản án số 128/2014/DSST ngày 15/10/2014 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản", buộc bà Ú trả cho ông Phan Văn T số tiền là 158.833.000 đồng nên không thế tiến hành ký chuyển nhượng cho ông được. Vì vậy, ông nhờ ông Nguyễn Thanh S đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai nộp tiền thay cho bà Ú để trả cho ông Phan Văn T nhằm giải tỏa kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Ú với số tiền là 200.000.000 đồng theo biên lai số: 0005132 ngày 25/4/2023. Việc nộp thi hành án cho đến nay không có tranh chấp gì về số tiền nói trên. Sau đó, bà Ú làm giấy hứa trả lại 200.000.000đồng. Tuy nhiên, đến nay bà Ú vẫn chưa trả và ông cũng không có yêu cầu gì. Như vậy, số tiền bà Ú đã nhận của ông để chuyển nhượng phần đất nêu trên là 500.000.000đồng theo Giấy biên nhận tiền ngày 05/10/2023 và 200.000.000đ nộp thi hành án dân sự, tổng là 700.000.000đồng. Ông và bà Ú tiến hành ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật và không có ai tranh chấp bởi vì đất đã giao tiền đã nhận đủ. Đến ngày 11/01/2024 ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ái H và tiến hành chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Ái H kiện bà Đặng Thị Ú về việc cho thuê đất. Đây là quyền định đoạt của bà Ái H. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Phan Văn T, bà Hồ Thị L1 vắng mặt và không gửi văn bản ý kiến.

Người làm chứng ông Dương Văn H2 trình bày:

Ông có làm chứng việc bà Ú ký hợp đồng thuê đất của bà Ái H. Diện tích thuê 6,910m^2 đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp T, xã T, huyện T (cũ) tại thửa 752, thời hạn thuê 1 năm kể từ ngày 01/4/2024 với giá 20.000.000đồng.

Người làm chứng ông Dương Văn H2 trình bày:

Bà có chứng kiến việc giao nhận tiền mua đất giữa bà Đặng Thị Ú với ông Phạm Huỳnh L2, số tiền giao nhận là 500.000.000đồng, đối với thửa 754, tờ bản đồ số 9 (DL 970529 số vào sổ cấp GCN: CH03211 ngày 31/7/2023).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu. Bị đơn bà Ú giữ nguyên ý kiến, yêu cầu, tuy nhiên, bà Ú yêu cầu hoãn phiên tòa để bà được bổ sung hồ sơ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của bị đơn vì thời gian chuẩn bị xét xử và quá trình Tòa án thu thập chứng cứ phía bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ chứng minh, trong thời gian tạm ngừng phiên tòa, bị đơn cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu giám định chữ ký (nội dung tạm ngừng phiên tòa ngày 30/7/2026. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông L2, ông S có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; ông M, ông T, bà L1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do

nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử vắng mặt đương sự.

[2.2] Ngày 30/7/2026, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và dành cho bà Đặng Thị Ú quyền yêu cầu giám định chữ ký. Xét thấy, các nội dung tạm ngừng phiên tòa đã được khắc phục xong, tuy nhiên, phía bà Ú không thực hiện quyền yêu cầu, tại phiên tòa bà Ú lại nộp đơn yêu cầu hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận và tiếp tục giải quyết vụ án theo luật định.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Út :

Bà Đặng Thị Ú cho rằng vợ chồng bà chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay, không có ý định chuyển nhượng thửa đất số 754. Tuy nhiên, lập luận này không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ. Cụ thể, ông Nguyễn Văn M và bà Ú đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/10/2023, được công chứng, sau đó ông Phạm Huỳnh L2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ái H và bà H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2024. Như vậy, quá trình chuyển nhượng đã được xác lập bằng hợp đồng hợp pháp và hoàn tất thủ tục đăng ký, làm phát sinh quyền sử dụng đất của bà H. Mặt khác, bà Ú cho rằng bà không ký kết Hợp đồng cho thuê đất với bà H nhưng bà xác nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của bà, từ đó cho thấy sự mâu thuẫn trong chính lời trình bày của bà, ngoài ra, bà Ú không đưa ra được chứng cứ chứng minh chữ ký trong hợp đồng không phải của mình, cũng không yêu cầu giám định hoặc chứng minh giao dịch bị lừa dối, cưỡng ép, nhầm lẫn, giả tạo hay thuộc trường hợp vô hiệu khác. Bản án mà bà viện dẫn cũng không liên quan đến thửa đất số 754 nên không có giá trị chứng minh cho yêu cầu phản tố. Theo nguyên tắc về nghĩa vụ chứng minh tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, người đưa ra yêu cầu phải chứng minh yêu cầu đó có căn cứ. Do bà Ú không chứng minh được các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu hoặc có căn cứ hủy bỏ, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái H:

Sau khi bà Nguyễn Thị Ái H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên lập hợp đồng cho thuê thửa đất số 754 ngày 01/4/2024, thời hạn thuê 01 năm, đến ngày 01/4/2025. Việc hợp đồng không được công chứng, chứng thực

không làm mất hiệu lực vì pháp luật không bắt buộc hình thức này đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù bà Ú phủ nhận việc ký hợp đồng, bà lại thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của mình. Đồng thời, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh chữ ký được xác lập do bị lừa dối, cưỡng ép, nhầm lẫn hoặc giao dịch không phản ánh đúng ý chí. Trong khi đó, bà H xuất trình bản chính hợp đồng, có đầy đủ các nội dung về đối tượng, diện tích, thời hạn, giá thuê, mục đích thuê và có người làm chứng là ông Dương Văn H2. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng thuê ngày 01/4/2024 có hiệu lực. Khi thời hạn thuê kết thúc, bà Ú có nghĩa vụ hoàn trả đất cho bà H theo Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015. Việc bà Ú vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất mà không giao trả, trong khi không có thỏa thuận gia hạn, là không phù hợp với nghĩa vụ của bên thuê. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ái H, buộc bà Đặng Thị Ú giao trả quyền sử dụng thửa đất số 754 cho chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ái H.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu 5.000.000đồng chi phí tố tụng và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái H. Buộc bà Đặng Thị Ú giao trả quyền sử dụng đất tại thửa 754, tờ bản đồ số 9, tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (hình thể và vị trí được mô tả theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Ú về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn M, ông Phan Minh T1 đối

với thửa 754; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Minh T1 với bà Nguyễn Thị Ái H đối với thửa 754; hủy hợp đồng cho thuê đất đối với thửa 754.

3. Về án phí: Bà Đặng Thị Ú phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007013 ngày 14/4/2026 thành án phí. Bà Nguyễn Thị Ái H được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001029 ngày 15/01/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí tố tụng: bà Đặng Thị Ú phải chịu 5.000.000đồng chi phí tố tụng. Do bà Nguyễn Thị Ái H đã nộp tạm ứng xong nên bà Đặng Thị Ú có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H 5.000.000đồng. Bà H được nhận lại 2.000.000đồng tạm ứng chi phí còn lại (đã nhận xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 2025 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, 36 và 71 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPCT;
- VKS cùng cấp;
- THA cùng cấp;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc