

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày: 15 - 01 - 2026
V/v tranh chấp yêu cầu hủy 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Võ Bảo Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 544/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 923/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; Số 2/47/2A MT, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2025), (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu vực T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Ngọc C, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu I, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 239/115, KV, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Trước đây vào ngày 24/6/2021, ông Nguyễn Văn T có khởi kiện tranh chấp hợp đồng cổ nhà đất với bà Lê Thị Đ, vụ án đã được giải quyết, xét xử xong bằng Bản án sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt và Bản án phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Nội dung bản án tuyên buộc bà Đ có trách nhiệm trả lại cho ông T 80 chỉ vàng 24k, bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành và ông T đã làm đơn yêu cầu thi hành án.

Tuy nhiên, ông T phát hiện rằng vào ngày 27/3/2023 bà Đ cùng với chồng là Nguyễn Hữu I có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Ngọc C diện tích đất 173,5m², loại đất CLN, tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 05, tọa lạc khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, thành phố Cần Thơ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS0285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2017 cho ông Lê Văn M đứng tên, cập nhật chính lý ông Mừng chuyển nhượng cho bà Đ đứng tên ngày 07/01/2020. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Triệu Tấn Thọ ngày 27/02/2023.

Ông T cho rằng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đang trong quá trình ông đang yêu cầu thi hành án mà bà Đ lại chuyển nhượng đất cho bà C là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không trả nợ cho ông cho nên nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà C để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Ý kiến bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Thửa đất số 1672 có nguồn gốc do bà Đ nhận chuyển nhượng lại từ ông Lê Văn M vào năm 2015, làm thủ tục sang tên từ ngày 07/01/2020.

Vào ngày 27/02/2023, bà Đ cùng với chồng là Nguyễn Hữu I có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 173,5m², loại đất CLN, tại thửa đất số 1672 cho bà

Phan Thị Ngọc C. Do thửa đất này trước đây bà Đ có thể chấp cho ngân hàng vay tiền nên sau khi chuyển nhượng đất được 400 triệu đồng, bà đã trả cho ngân hàng 240 triệu đồng, số tiền còn lại do bà không hay biết việc ông T yêu cầu thi hành án nên bà chỉ xài cá nhân, chi phí các vụ kiện khác và sửa chữa nhà cho cha mẹ hết, hiện không còn tiền để trả cho ông T.

Nay bà Đ không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Ngọc C theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì hai bên đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng, bà đã nhận đủ tiền, giao đất cho bà C sử dụng và bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Ngoài ra, bà Đ trình bày thêm, bà đang có khởi kiện tranh chấp vụ án khác tại Tòa án, nếu được lợi trong các vụ kiện này thì bà sẽ có tài sản để trả nợ cho ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc C trình bày:

Ngày 27/02/2023, bà C nhận chuyển nhượng diện tích 173,5m², loại đất CLN, tại thửa đất số 1672 từ vợ chồng ông Trí, bà Đ, hợp đồng được lập thành văn bản và có công chứng đúng theo quy định pháp luật. Bà C đã giao cho bà Đ số tiền 400 triệu đồng và nhận đất sử dụng, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, sang tên và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05259 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cấp ngày 09/4/2024, thửa đất số 1672 được cấp đổi lại thành thửa đất số 30, tờ bản đồ số 131, diện tích 173,5m², loại đất CLN, hiện do bà C đang quản lý, sử dụng. Nay bà C không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu I:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Trí đều vắng mặt do đó Tòa án không thu thập được lời khai.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như đã trình bày. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, không lý do.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119, 120, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Hữu I, bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Ngọc C, tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 131), số công chứng 775, ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại Văn phòng công chứng Triệu Tấn Thọ.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hương không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn đơn kháng cáo và cho rằng:* Trong vụ án trước bà Đ có tham gia phiên tòa phúc thẩm, nên biết rõ việc bà C nghĩa vụ trả cho ông T 80 chỉ vàng 24k. Sau đó, ông T có đơn yêu cầu thi hành án nhưng bà Đ và chồng là ông Trí chuyển nhượng thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 05 cho bà C là nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Nay yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trí, bà Đ với bà C để đảm bảo thi hành án.

+ *Đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có sự thỏa thuận nào liên quan đến việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 308 và Điều 311 của Bộ luật TTDS, để hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc C, ông Nguyễn Hữu I đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông T là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về điều kiện khởi kiện vụ án: Xét thấy, theo Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 04/01/2023 giữa ông T với bà Đ, bản án buộc bà Đ có trách nhiệm trả cho ông T 80 chỉ vàng 24k, bà Đ có mặt tại phiên tòa phúc thẩm; sau đó,

ông T có đơn yêu cầu thi hành án, đến ngày 21/02/2023 Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt ban hành Quyết định số 456/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu đối với bà Đ và tổng đạt cho con gái ruột bà Đ tên Võ Lê Thanh Trúc nhận thay. Như vậy, bà Đ biết rõ bà C nghĩa vụ trả cho ông T 80 chỉ vàng 24k, nhưng đến ngày 27/02/2023 vợ chồng bà Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 05 cho bà C, được Văn phòng công chứng Triệu Tấn Thọ công chứng số 775, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 24 của của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) quy định “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự*”. Theo đó, khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự quy định “*Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp không khởi kiện tại Tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì Chấp hành viên xử lý tài sản để thi hành án theo quy định của Luật này*”. Như vậy, thửa đất trên được chuyển nhượng là sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên thuộc trường hợp phải kê biên, xử lý để thi hành án, khi kê biên nếu có người tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp khởi kiện đến Tòa án. Tuy nhiên, cơ quan Thi hành án dân sự chưa thực hiện kê biên, xử lý để thi hành án, nhưng lại thông báo cho ông T khởi kiện đến Tòa án là chưa đúng quy định của pháp luật, dẫn đến vụ án chưa có đủ điều kiện khởi kiện được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 của Bộ luật TTDS, trường hợp này phải được đình chỉ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật TTDS, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 và Điều 313 của Bộ luật TTDS, để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, để ông T tiếp tục thực hiện quyền yêu cầu kê biên, xử lý đối với thửa đất nêu trên để thi hành án.

[4] Do hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của nguyên đơn ông T. Việc hủy án sơ thẩm là khách quan, vì Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo thông báo của cơ quan thi hành án dân sự cùng cấp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho nguyên đơn ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 218 của Bộ luật TTDS.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 308 và Điều 311 của Bộ luật TTDS, đề hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ và đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311, khoản 6 Điều 313, khoản 3 Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) của Chính phủ; căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 544/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005244 ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cần Thơ).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002840 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 4 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn