

Bản án số: 1294/2026/DS-PT
Ngày 10-9-2026
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chê Linh

Ông Trần Tuấn Quốc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền – Thẩm tra viên 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 10 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1347/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1665/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Thạch S, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số I, ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T.

Địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Đỗ Hiếu N, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Lý H, sinh năm 1953 (vắng mặt).
3. Bà Ngô Thị D (vắng mặt).
4. Bà Lý Cẩm N1 (vắng mặt).
5. Ông Lý N2 (vắng mặt).
6. Ông Trịnh Văn T1 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.
7. Bà Thạch Thị X, sinh năm 1963 (vắng mặt).
- Địa chỉ: Ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.
8. Ông Thạch N3, sinh năm 1990 (có mặt).
- Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.
9. Ông Thạch H1, sinh năm 1993 (vắng mặt).
- Địa chỉ: Ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.
10. Ông Thạch H2, sinh năm 1967 (vắng mặt).
11. Bà Hồ Thị Xíu K (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Đường M, Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.
12. Bà Thạch Thị N4, sinh năm 1995 (vắng mặt).
13. Bà Thạch Thị L, sinh năm 2002 (vắng mặt).
14. Ông Thạch B, sinh năm 1960 (có mặt).
15. Bà Tăng Thị Kim V (vắng mặt).
16. Ông Thạch T2 (vắng mặt).
17. Bà Thạch Thị V1 (vắng mặt).
18. Ông Thạch T3 (vắng mặt).
19. Ông Thạch T4 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.
20. Ông Lê Hoàng K1 (vắng mặt).
21. Bà Nguyễn Thị C1 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Số D khu vực C, phường V, thành phố Cần Thơ.
22. Bà Thạch Thị B1, sinh năm 1975 (vắng mặt).
23. Ông Triệu C2 (vắng mặt).
24. Ông Triệu P (vắng mặt).
25. Ông Triệu T5 (vắng mặt).
26. Ông Triệu T6 (vắng mặt).
- Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

27. Bà Thạch Thị Kim X1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

28. Ông Kim Sà H3 (vắng mặt).

29. Bà Kim Sầm N5 (vắng mặt).

30. Bà Kim Thị Sầm N6 (vắng mặt).

31. Ông Kim Z (vắng mặt).

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

32. Ông Triệu Minh H4 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường P, khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ.

33. Bà Thạch Thị T7 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2022 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Thạch S trình bày:

Nguồn gốc 04 thửa đất (số D, 12, 20, 21; tổng diện tích 38.214 m²) do mẹ ông S là bà Ngô Thị H5 (tên gọi khác: Q) đứng tên. Ngày 29/01/2018, do không biết chữ, ông S đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng C với giá 65.000.000 đồng (thời hạn 05 năm), nhưng ông C lại lập thành Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T.

Yêu cầu khởi kiện sau cùng của ông S là đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/06/2017 giữa bên chuyển nhượng (bà Ngô Thị Q, ông Thạch S, bà Thạch Thị X) và bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Trọng C) vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Trọng C là ông Đồng Quốc N7 trình bày:

Thừa nhận việc ông Thạch S cầm cố 04 thửa đất trên cho ông Nguyễn Trọng C với giá 65.000.000 đồng (thời hạn 05 năm) nhưng hình thức là hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông C tiếp tục cầm cố, chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng T lấy 150.000.000 đồng.

Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T vô hiệu.

- Ông C Đồng ý trả lại bà T 150.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật (tính từ ngày 27/11/2017).

- Ông C không thể trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông S do ông C không còn giữ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T là ông Đỗ Hiếu N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng T cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng hợp pháp 02 thửa đất (thửa 12 và thửa 44) từ ông C với tổng số tiền 900.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ. Bà T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng đất đối với thửa 12 (5.553 m²) và thửa 44 (30.179 m²). Không yêu cầu giải quyết đối với thửa số 20, 21.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý H có yêu cầu độc lập như sau:

Ông Lý H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý H và bà Ngô Thị H5, ông Thạch P1 theo giấy chuyển nhượng đất ngày 06/7/2002 đối với phần đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 21, tờ bản đồ số 11, địa chỉ đất ấp V, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, đến ngày 31/3/2026, ông Lý H rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thạch N3 trình bày: Thống nhất ý kiến ông Thạch S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thạch H1 trình bày: Thống nhất ý kiến ông Thạch S.

Tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh H4 trình bày: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn và bị đơn (xác nhận bản chất giao dịch giữa ông S và ông C là cầm cố 65.000.000 đồng trong 05 năm, sau đó ông C tiếp tục sang tay cho bà T 150.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông (bà): Ngô Thị D, Lý Cẩm N1, L, Trịnh Văn T1, Thạch Thị X, T, Hồ Thị Xíu K, Thạch Thị N4, Thạch Thị L, Thạch B, Tăng Thị Kim V, Thạch T2, Thạch Thị V1, Thạch T3, Thạch T4, Lê Hoàng K1, Nguyễn Thị C1, Thạch Thị B1, Triệu C2, Triệu P, T, Triệu T6, Thạch Thị Kim X1, Kim Sà H3, Kim Sầm N5, Kim Thị Sầm N6, Kim Z, Thạch Thị T7: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cần Thơ đã tuyên xử:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng bà Ngô Thị Q (Ngô Thị H5), ông Thạch S, bà Thạch Thị X, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng C, được chứng thực ngày 12/6/2017 tại văn phòng C3, đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, thửa 12, 20, 21 cùng tờ bản

đồ số 11, tổng diện tích 38.214m², đất tọa lạc khu vực V, phường V, thành phố Cần Thơ là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

Buộc nguyên đơn ông Thạch S trả cho bị đơn ông Nguyễn Trọng C số tiền gốc là 65.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 12/6/2017 cho đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng là 57.492.717 đồng. Tổng gốc và lãi là 122.492.717 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trọng C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng C và bà Nguyễn Thị Hồng T lập ngày 27/11/2017 đối với phần đất thửa 44, tờ bản đồ số 10, thửa 12, 20, 21 cùng tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 38.214m², đất tọa lạc khu vực V, phường V, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trọng C trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 27/11/2017 cho đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng là 251.656.000 đồng. Tổng gốc và lãi là 551.656.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu công nhận được quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.553 m² và thửa số 44, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích là 30.179 m², đất tọa lạc khu vực V, phường V, thành phố Cần Thơ.

4. Người thừa kế của bà Ngô Thị H5 (Ngô Thị Q) được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất các thửa đất số thửa 44, tờ bản đồ số 10, thửa 12, 20, 21 cùng tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 38.214m², đất tọa lạc ấp V, phường V, thành phố Cần Thơ khi có đủ điều kiện.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý H và bà Ngô Thị H5, ông Thạch P1 theo giấy chuyển nhượng đất ngày 06/7/2002 đối với phần đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 21, tờ bản đồ số 11, địa chỉ đất ấp V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và chi phí tố tụng trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng

công nhận cho bà T được quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.553m² và thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 30.179m², đất tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 12 và thửa 44, Hội đồng xét xử thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 12/6/2017 giữa gia đình ông S và ông C là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản 65.000.000 đồng. Tình tiết này được cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận (theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Do giao dịch ban đầu vô hiệu, ông C không có quyền sử dụng cũng như quyền định đoạt hợp pháp đối với 04 thửa đất nêu trên. Việc ông C tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là giao dịch vi phạm điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 và bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[4] Mặt khác, tại thời điểm giao kết, đất đang do các hộ gia đình khác thực tế quản lý, sử dụng, ông C không thể giao đất cho bà T, thuộc trường hợp đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[5] Việc bà T kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 12 và thửa 44 là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Do hai bên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho số tiền giao dịch thực tế (bà T cho rằng 900.000.000 đồng, ông C cho rằng có đất 150.000.000 đồng), Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng (300.000.000 đồng) để buộc ông C hoàn trả cho bà T số tiền gốc 300.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét, đánh giá đúng mức độ lỗi của các bên (ông C có lỗi do định đoạt tài sản không thuộc quyền sở hữu; bà T có lỗi do thiếu thận trọng khi không kiểm tra thực địa quản lý, sử dụng đất).

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ, áp dụng đúng các quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T không đưa ra được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cần Thơ như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: buộc bà Nguyễn Thị Hồng T có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010436 ngày 26/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 8 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng