

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: 378/2026/DS-PT
Ngày: 24/4/2026
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ”

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 Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Lê Thị Minh Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là 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:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/4/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 376/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 359/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hứa Quốc K, sinh năm: 1976; địa chỉ: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ); chỗ ở hiện nay: 292/8 chợ A, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số C ấp E, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là số 317 ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Châu Thanh B - Công ty L1.

Bị đơn: Ông Thái Hoàng Q, sinh năm: 1979 và bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm: 1980; cùng địa chỉ: Số A L, khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là số A L, khu vực L, phường T thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hứa Tấn T, sinh năm: 2000; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ngọc N1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số B chợ A, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số 292/8 chợ A, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số C ấp E, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là số 317 ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ); có mặt.

2. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: Số B N, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là số B, N, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm: 1968; địa chỉ: đường H, phường N, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Hứa Quốc K.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

Nguyên đơn ông Hứa Quốc K có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 19/11/2019, ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N với ông Hứa Quốc K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1082, tờ bản đồ số 2A, diện tích 204,0m², loại đất ODT, thuộc giấy chứng nhận QSD đất số CH00779 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Thái Hoàng Q đứng tên và thửa 1083, tờ bản đồ số 2A, diện tích 204,0m², loại đất ODT, thuộc giấy chứng nhận QSD đất số CH00780 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại địa chỉ trên do ông Thái Hoàng Q đứng tên.

Ngày 20/11/2019 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 819, tờ bản đồ số 2A, diện tích 505m² (300m² ODT + 205m² CLN), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00778 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Thái Hoàng Q đứng tên.

Theo các hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng mỗi thửa đất ghi là 100.000.000 đồng, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế mà các bên thỏa thuận là 600.000.000 đồng/thửa, tổng cộng 1.800.000.000 đồng cho cả 03 thửa đất. Sau đó, các bên lập phụ lục hợp đồng với nội dung tại Điều 1: “*Giá chuyển nhượng theo Điều 2 của hợp đồng là 300.000.000 đồng, nay sửa đổi thành 1.800.000.000 đồng*”, trong đó số tiền 300.000.000 đồng là tổng cộng của ba hợp đồng ghi 100.000.000 đồng mỗi thửa.

Hai bên đã giao nhận xong tiền chuyển nhượng và bên nguyên đơn cũng đã được chính lý sang tên 03 thửa được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 09/6/2020.

Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chỉnh lý sang tên xong cho đến nay, nguyên đơn vẫn chưa được nhận đất sử dụng do bị đơn không giao và cho rằng không có sự việc chuyển nhượng. Trên đất tranh chấp có 01 cái nhà và 01 nhà kho của bị đơn. Khi nhận chuyển nhượng 3 thửa đất trên có thỏa thuận nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Đối với “giấy thỏa thuận” ngày 19/11/2019 ông K và bà N1 có ký tên vào giấy này, lý do lập giấy là vì bị đơn sau khi chuyển nhượng xong cho nguyên đơn nhưng mong muốn được mua lại khi có điều kiện nên đã lập giấy thỏa thuận để cho bị đơn được mua lại nhưng nội dung trong giấy lại ghi đứng tên dùm một miếng đất BI811472 sau khi sử dụng xong sẽ ủy quyền lại chủ cũ là do không hiểu biết.

Tờ giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019 là do bà N1 vợ ông K viết. Nhưng nguyên đơn không có giữ tờ giấy này.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất 819, 1082, 1083 được xác lập giữa nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2019 và 20/11/2019. Đề nghị công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng các thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2019 và 20/11/2019 thì giữa ông K và bị đơn có thỏa thuận cho vay nhưng do là người thân tích nên không có làm hợp đồng vay, các bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để làm niềm tin nhưng đến tháng 6/2020 bên bị đơn không trả tiền nên ông K mới thực hiện thủ tục sang tên cho ông K đứng tên. Tại Giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019 với nội dung các bên ghi đứng tên giùm 01 miếng đất nhưng thực tế là đứng tên 03 miếng đất của 03 hợp đồng chuyển nhượng đã ký, mục đích của việc ký Giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019 là ông K chỉ nghĩ cho vay tiền rồi khi nào bên bị đơn có tiền trả thì trả lại giấy. Nguyên đơn có cung cấp phụ lục hợp đồng ngày 20/11/2019 và trong phụ lục hợp đồng này có điền chữ viết tay vào các ngày tháng và số công chứng của hợp đồng chứ không đánh máy, việc viết tay vào văn bản đã đánh máy sẵn là vẫn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng; về việc tồn tại 02 phụ lục hợp đồng cùng lúc và có nội dung giống nhau nhưng khác nhau ngày của phụ lục, văn bản có điền chữ viết tay vào các ngày tháng và số công chứng của hợp đồng thì ông L cho rằng do phụ lục hợp đồng ngày 19/11/2019 có sai sót nên Văn phòng công chứng mới ký lại phụ lục hợp đồng ngày 20/11/2019 nhưng Văn phòng công chứng chưa thu hồi lại phụ lục ngày 19/9/2019. Ông L cho rằng phụ lục ngày 20/11/2019 là có hiệu lực.

Bị đơn ông Thái Hoàng Q, bà Lê Thị Mỹ N có đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh D trình bày:

Vào ngày 19/11/2019 ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N với ông Hứa Quốc K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1082, tờ bản đồ số 2A, diện tích 204,0m² ODT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00779

do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Thái Hoàng Q đứng tên và thửa 1083, tờ bản đồ số 2A, diện tích 204,0m² ODT, giấy chứng nhận QSD đất số CH00780 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Thái Hoàng Q đứng tên.

Ngày 20/11/2019 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 819, tờ bản đồ số 2A, diện tích 505m² (300m² ODT + 205m² CLN), giấy chứng nhận QSD đất số CH00778 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Thái Hoàng Q1 đứng tên.

Giá chuyển nhượng của các thửa đất thì không biết bao nhiêu do bị đơn không có xem vì không quan tâm. Bị đơn cũng không có nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn.

Lý do việc chuyển nhượng đất về thực tế là không có xảy ra do mục đích chuyển nhượng để cho nguyên đơn sử dụng các thửa đất này phục vụ cho việc kinh doanh cá nhân của nguyên đơn. Vì bà N1 (vợ nguyên đơn) là cô ruột của bị đơn bà N. Vì vậy, ngày 19/11/2019 ông K, bà N1 cùng với bà N và ông Q làm giấy thỏa thuận để cho ông K bà N1 đứng tên giùm miếng đất BI811472. Thực chất là đứng tên giùm 03 thửa nhưng do tin tưởng và chỗ cô ruột nên chỉ để trong giấy thỏa thuận đứng tên giùm 01 miếng đất.

Trên đất tranh chấp hiện có của bị đơn là 01 cái nhà máy, 02 cái lò sấy, 01 cái nhà ở nhưng không biết thuộc thửa đất nào. Các tài sản này có trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn từ trước đến nay chưa có nhận đất sử dụng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do là hợp đồng giả tạo. Ngoài ra, việc ký hợp đồng là không đúng trình tự thủ tục, ký ngoài trụ sở, bị đơn không được giải thích rõ về quyền lợi cũng như nghĩa vụ khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhân viên của văn phòng công chứng không nói rõ có phải là công chứng viên hay không.

Yêu cầu giải quyết về hậu quả đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 819, 1082 và 1083 cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Huỳnh D trình bày: Bị đơn xác định không có việc vay tiền nguyên đơn, căn cứ vào giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019 ông L thừa nhận tại phiên tòa là do nguyên đơn ký nội dung thực chất là thỏa thuận mượn 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chứng minh rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 và ngày 20/11/2019 là giả cách cho việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 và ngày 20/11/2019 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Về hậu quả thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Thái Hoàng Q sinh năm 1979 cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N sinh năm 1980 cùng địa chỉ khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Qua kiểm tra hồ sơ đầy đủ phòng Công chứng đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên nghe và hiểu rõ nội dung giao dịch.

Các bên gồm ông Q, bà N và ông K đều thống nhất nội dung mà phòng công chứng giải thích.

Hai bên yêu cầu ghi giá trong hợp đồng đối với 03 thửa đất 819, 1082, 1083, tờ bản đồ số 2A. Cùng tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Mỗi thửa là 01 hợp đồng và giá mỗi hợp đồng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). 03 Hợp đồng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và 01 phụ lục hợp đồng chung là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Sau khi nhân viên soạn thảo xong các văn bản nêu trên, phòng công chứng có yêu cầu các bên đọc lại toàn bộ nội dung 04 văn bản nói trên và thống nhất tự nguyện ký tên đầy đủ vào 04 hợp đồng.

Qua đó phòng công chứng đã thực hiện đúng luật công chứng 2014, luật đất đai 2013, bộ luật dân sự 2015, đối với việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà đã nêu trên.

Nay phòng công chứng đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng trên là hợp pháp.

Do không thương lượng được cách giải quyết vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Quốc K về việc buộc bị đơn có trách nhiệm giao lại phần đất và tài sản gắn liền với đất, tại các thửa đất gồm: Thửa 819, tờ bản đồ 2A, diện tích 505m² (300m² ONT + 205m² CLN), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00778 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020; thửa 1082, tờ bản đồ 2A, diện tích 204m² ONT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00779 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020; thửa 1083, tờ bản đồ 2A, diện tích 204m² ONT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00780 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020.

2. Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hứa Quốc K và ông Thái Hoàng Q, bà Lê Thị Mỹ N chiếu theo số công chứng 5309, 5310 quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2019 và số

công chứng 5320, quyền số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2019 tại Văn phòng C cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo là vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Hứa Quốc K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00778, CH00779, CH00780 cấp ngày 16/10/2012 chỉnh lý biến động ngày 09/6/2020 cho ông Hứa Quốc K.

3.2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý, khôi phục lại tình trạng đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N theo quy định của pháp luật.

Do ông Hứa Quốc K không chứng minh được việc có giao nhận tiền nên không đặt ra nghĩa vụ hoàn trả tiền giữa các bên.

3.3. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Văn phòng C. Nếu sau này phát sinh thiệt hại và có yêu cầu, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ tuyên xử. Nguyên đơn ông Hứa Quốc K đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Châu Thanh B – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bị đơn cho rằng nhờ nguyên đơn đứng tên giùm các quyền sử dụng đất. Việc vay mượn tiền không đặt ra. Đề nghị Hội đồng xét xử dành cho nguyên đơn quyền khởi kiện một vụ án khác.

Phía bị đơn có ông Hứa Tấn T trình bày: Hai bên có hợp đồng chuyển nhượng và có ra công chứng chứng thực nhưng thực tế là bị đơn nhờ nguyên đơn đứng tên dùm. Không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, hay có việc vay mượn nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện thông qua mối quan hệ cô cháu, nguyên đơn có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn để giao dịch làm ăn, nên nguyên đơn và bị đơn có viết Giấy thỏa thuận” ngày 19/11/2019 với nội dung đứng tên giùm quyền sử dụng đất, ban đầu chỉ ghi một miếng đất nhưng thực tế đứng tên giùm 03 miếng đất tương ứng với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Nguyên đơn cũng thừa nhận bản chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm bảo đảm cho khoản tiền mà nguyên đơn cho bị đơn vay, sau này nếu bị đơn không trả thì sẽ làm thủ tục sang tên. Trong khi đó, bị đơn xác

định không có việc vay mượn tiền và căn cứ: “*Giấy thỏa thuận*” nêu trên đề cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách, che giấu giao dịch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án khu vực đã xác định việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích cho mượn giấy theo Tờ thỏa thuận, nên tuyên bố cả 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các bị đơn là có căn cứ, đúng quy định. Bởi lẽ, phía nguyên đơn cho rằng có việc nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 1082, 1083 và thửa 819, nhưng phía bị đơn là người quản lý, sử dụng, trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất là 01 cái nhà máy, 02 cái lò sấy, 01 cái nhà ở. Phía nguyên đơn cho rằng đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng nhưng phía bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn cũng không có căn cứ chứng minh, nên có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2019 và 20/11/2019 không phải là chuyển nhượng thực tế, mà chỉ nhằm mục đích để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đây là hợp đồng giả cách, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cần phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc bị đơn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ chấp nhận.

Phản án phí, chi phí thẩm định: Các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015(sửa đổi bổ sung năm 2025), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ, theo hướng không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hứa Quốc V.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2019 và 20/11/2019 tại Văn phòng C là giao dịch hợp pháp, đã được công chứng nên có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa án công nhận và buộc bị đơn phải giao tài sản. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có tồn tại hợp đồng vay tài sản, nhưng do tin tưởng là người thân nên không lập giấy vay, mà các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng trên để làm niềm tin. Do bị đơn không có khả năng trả nợ nên đến tháng 6/2020, nguyên đơn mới thực hiện

thủ tục sang tên để đứng tên quyền sử dụng đất tại ba thửa đất số 819, 1082, 1083 tương ứng với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận có ký tên vào “Giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019” tuy trong nội dung giấy thỏa thuận ghi đứng tên dùm một miếng đất số BI811472, thực chất nguyên đơn đứng tên giùm 03 miếng đất tương ứng với 03 hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Phía bị đơn cho rằng giữa các bên không hề có quan hệ vay tiền, các hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giao dịch giả tạo cho việc nguyên đơn đứng tên giùm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với 03 thửa đất số 819, 1082, 1083. Bị đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại các giấy chứng nhận đã giữ. Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét về hình thức của 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2019 và 20/11/2019 cùng 02 phụ lục hợp đồng được công chứng. Nếu xét về hình thức thì các Hợp đồng chuyển nhượng này có ra phòng công chứng, chứng thực là đúng theo quy định pháp luật. Theo quy định tại Điều 5, Điều 45 Luật Công chứng 2014. Các hợp đồng trên thể hiện bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn 03 thửa đất 819, 1082, 1083 tương ứng với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá tiền ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng mỗi thửa nhưng giá trong phụ lục là 1.800.000.000 cho 03 thửa. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm theo lời trình bày của nguyên đơn là do bị đơn vay tiền của nguyên đơn nên để đảm bảo số tiền cho vay nên buộc ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá chuyển nhượng là giá chuyển nhượng là cho 03 lô đất 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được biên nhận vay tiền của bị đơn với số tiền trên.

[2.2] Xét về bản chất của hợp đồng chuyển nhượng: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận giữa các bên có việc lập giấy tay “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/11/2019 với nội dung đứng tên giùm quyền sử dụng đất, ban đầu chỉ ghi một miếng đất nhưng thực tế đứng tên giùm 03 miếng đất tương ứng với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Nguyên đơn cũng thừa nhận bản chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm bảo đảm cho khoản tiền mà bị đơn vay, sau này nếu bị đơn không trả thì sẽ làm thủ tục sang tên. Trong khi đó, bị đơn xác định không có việc vay mượn tiền và căn cứ “*Giấy thỏa thuận*” nêu trên để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo nhằm che giấu giao dịch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với Giấy thỏa thuận (Giấy này nguyên đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết của nguyên đơn) nên căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch được coi là vô hiệu. Đối chiếu với Giấy thỏa thuận này, cùng lời và thừa nhận của nguyên đơn thì không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc vay tiền 1.800.000.000 đồng (vì không có biên nhận vay) mà nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất là chỉ đứng tên giùm cho bị đơn. Vì vậy, đây là hợp đồng giả tạo, không che đậy cho hợp đồng vay tiền nên không

buộc bị đơn phải trả. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, bác yêu cầu về việc vay mượn tiền là có căn cứ.

[2.3] Xét hợp đồng vay tiền: Nguyên đơn cho rằng có cho bị đơn vay 1.800.000.000 đồng nên chuyển qua hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên: Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh có biên nhận vay tiền hay chuyển tiền qua tài khoản hoặc một giao dịch nào khác. Vì vậy, việc vay mượn tiền hay giao dịch khác giữa hai bên là không có.

[2.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn không chứng minh được có việc giao nhận tiền, không xuất trình được chứng cứ về quan hệ vay hoặc thanh toán tiền chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở buộc bị đơn hoàn trả tiền. Hơn nữa, bị đơn đang quản lý và sử dụng đất. Do bản chất hợp đồng là giả tạo nên không làm phát sinh hiệu lực chuyển nhượng, nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, cụ thể là công nhận bị đơn ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N tiếp tục là người đứng tên, quản lý và sử dụng các thửa đất số 819, 1082 và 1083 nêu trên.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nguyên đơn đang đứng tên trên hồ sơ đăng ký biến động, cần buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động theo quy định tại Điều 95 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[2.5] Xét về lỗi: Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc để hợp đồng vô hiệu nên không ai phải bồi thường. Văn phòng C cũng có sai sót khi không thu hồi phụ lục hợp đồng có sai sót, để tồn tại đồng thời 02 phụ lục với nội dung trùng lặp nhưng khác ngày, và việc để trống một số nội dung rồi điền bổ sung bằng chữ viết tay, không tuân thủ đúng quy định dẫn đến việc phát sinh tranh chấp. Do trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Văn phòng công chứng, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. (Nếu sau này các bên có tranh chấp tách ra giải quyết thành vụ kiện khác).

[3] Xét kháng cáo của ông Hứa Quốc K: Ông K kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Ông không chứng minh được có việc giao nhận tiền của nguyên đơn. Việc đứng tên quyền sử dụng chỉ là đứng dùm nên không chấp nhận kháng cáo của ông.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông Hứa Quốc K phải chịu 28.200.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng). Ông K đã nộp xong.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hứa Quốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp theo biên lai thu số 0004399 ngày 15/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành tiền án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005129 ngày 10/10/2025 thành tiền án phí. Nguyên đơn đã nộp xong.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 40, Điều 91, Điều 157, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 95, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 5, Điều 45 Luật Công chứng năm 2014.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Quốc K.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Quốc K về việc buộc bị đơn có trách nhiệm giao lại phần đất và tài sản gắn liền với đất, tại các thửa đất gồm: Thửa 819, tờ bản đồ 2A, diện tích 505m² (300m² ONT + 205m² CLN), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00778 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020; thửa 1082, tờ bản đồ 2A, diện tích 204m² ONT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00779 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020; thửa 1083, tờ bản đồ 2A, diện tích 204m² ONT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00780 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/10/2012, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Hoàng Q đứng tên chính lý sang tên ông Hứa Quốc K ngày 09/6/2020.

2. Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hứa Quốc K và ông Thái Hoàng Q, bà Lê Thị Mỹ N chiếu theo số công chứng 5309, 5310 quyền số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2019 và số công chứng 5320, quyền số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2019 tại Văn phòng C cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo là vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Hứa Quốc K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00778, CH00779, CH00780 cấp ngày 16/10/2012 chỉnh lý biến động ngày 09/6/2020 cho ông Hứa Quốc K.

3.2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý, khôi phục lại tình trạng đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Ông Thái Hoàng Q và bà Lê Thị Mỹ N theo quy định của pháp luật.

Do ông Hứa Quốc K không chứng minh được việc có giao nhận tiền nên không đặt ra nghĩa vụ hoàn trả tiền giữa các bên.

3.3. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Văn phòng C. Nếu sau này phát sinh thiệt hại và có yêu cầu, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông Hứa Quốc K phải chịu 28.200.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng). Ông K đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hứa Quốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp theo biên lai thu số 0004399 ngày 15/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành tiền án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005129 ngày 10/10/2025 thành tiền án phí. Nguyên đơn đã nộp xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7 và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

