

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh P

Bản án số: 122/2026/DS-PT
Ngày 03/3/2026
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
tín dụng, 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 P thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Niềm là 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 Phạm Minh Diên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số 233/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Lê Minh H, sinh năm 1975. Địa chỉ: số nhà 05, đường Đ, phường P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 05, đường Ph, phường P, thành phố C.

* **Bị đơn:**

1. Ông Trang Xía H, sinh năm 1954. Địa chỉ: số 612/33, đường M, phường P, thành phố C.

2. Bà Lâm Thị Thu H1, sinh năm 1957. Địa chỉ: số 612/33, đường M, phường P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964. Địa chỉ: số nhà 68/35, đường L, phường P, thành phố C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trang Sĩ T, sinh năm 1980.
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N1, sinh năm 1979.
3. Bà Trang Thanh N2, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Số nhà 612/25, đường M, phường P, thành phố C.

5. Ông Trang Sĩ T2, sinh năm 1984.

6. Bà Diệp Thị Thùy D, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: số nhà 612/25A, đường M, phường P, thành phố C..

7. Ông Sơn Hồng P, sinh năm 1975.

8. Bà Trang Thị T3, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: số nhà 612/31, đường M, phường P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Mỹ N1, ông T1, bà Thùy D, ông P, bà T3: Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964; Địa chỉ: số nhà 68/35, đường L, phường P, thành phố C.

9. Bà Trần Thị Hồng P1; Địa chỉ: số nhà 05, đường Đ, phường P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 05, đường Ph, phường P, thành phố C.

- Người kháng cáo:

1. Ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 là bị đơn.

2. Ông Trang Sĩ T, ông Trang Sĩ T2 và bà Trang Thị T3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2023 của nguyên đơn ông Lê Minh H, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Ngày 11/02/2020, ông Lê Minh H và ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Lê Minh H đã đặt cọc số tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) nhằm đảm bảo cho việc ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 chuyển nhượng cho

ông Lê Minh H thừa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m² (Trong đó có 80m² đất ở và 3.954,6m² đất CLN) tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI473729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 vào ngày 12/6/2017).

Giá chuyển nhượng thửa đất hai bên thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Mục đích của việc đặt cọc số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) là để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 có tiền trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Sóc Trăng (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng SHB) nhằm xóa thế chấp thửa đất để đủ điều kiện chuyển nhượng đất cho ông Lê Minh H.

Khi đưa tiền cọc thì ông Lê Minh H là người trực tiếp đến Ngân hàng SHB để nộp số tiền 1.782.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu đồng) để trả nợ tiền vay của ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 cho Ngân hàng cùng ngày 11/02/2020. Số tiền còn lại 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), ông Lê Minh H đã đưa cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 bằng tiền mặt cho đủ 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Ngày 12/02/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 14/02/2020. Ông Lê Minh H đã trả thêm số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông Trang Xía H. Bà Lâm Thị Thu H1 đã ký biên nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Mục đích của việc ông Lê Minh H nhận chuyển nhượng phần đất này là để cất nhà vườn nghỉ dưỡng nên khi thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 cam kết sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để bàn giao thửa đất trong thời hạn 03 (ba) tháng và chỉ để lại cho ông Lê Minh H hàng rào, cây trồng trên đất. Việc thỏa thuận được thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Tuy nhiên đến ngày 18/02/2020, ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 có nguyện vọng thuê lại thửa đất này trong thời hạn 01 (một) năm, mỗi tháng tiền thuê đất là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Vì ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 chưa thể di dời nhà để bàn giao đất cho ông Lê Minh H nên ông Hậu đã đồng ý cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 thuê lại phần đất này và có lập hợp đồng bằng văn bản được công chứng vào ngày 18/02/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2. Vì vậy thửa đất trên ông

Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 vẫn đang quản lý sử dụng, chưa bàn giao lại cho ông Lê Minh H.

Cuối tháng 02/2021 cho đến nay, ông Lê Minh H đã nhiều lần yêu cầu ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 trả tiền thuê đất và tháo dỡ, di dời công trình xây dựng để bàn giao lại thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hậu nhưng ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 cứ hứa hẹn và đến nay vẫn không trả tiền thuê đất và không bàn giao đất cho ông như thỏa thuận.

Nay ông Lê Minh H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/02/2020 để di dời tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và bàn giao lại cho ông thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m², tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI473729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 vào ngày 12/6/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý thay đổi người sử dụng đất cho ông Lê Minh H ngày 14/02/2020.

- Buộc ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 trả tiền thuê quyền sử dụng đất mỗi tháng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo thỏa thuận hợp đồng thuê đất ký ngày 18/02/2020.

+ Thời hạn yêu cầu trả tiền thuê từ ngày 18/02/2020 cho đến khi nhận lại toàn bộ phần đất.

+ Tạm tính tiền thuê đất từ ngày 18/02/2020 đến ngày 02/6/2023 là 39 tháng 15 ngày với số tiền là 395.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Khánh T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong và nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Sĩ T, bà Nguyễn Thị Mỹ N1, bà Trang Thanh N2, ông Trang Sĩ T2, bà Diệp Thị Thùy D, ông Sơn Hồng P, bà Trang Thị T3 phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên thửa đất để trả lại cho ông Lê Minh H toàn bộ thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích theo đo đạc thực tế nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này còn lại là 3.911,7m², tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI473729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 vào ngày 12/6/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai

thành phố Sóc Trăng chỉnh lý thay đổi người sử dụng đất cho ông Lê Minh H ngày 14/02/2020.

- Buộc ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 trả tiền thuê quyền sử dụng đất mỗi tháng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo thỏa thuận hợp đồng thuê đất ký ngày 18/02/2020. Tính đến thời điểm hiện nay là 67 tháng 9 ngày với số tiền là 673.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 22/8/2023 (bút lục số 11), ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1, bà Trang Thị T3, ông Trang Sĩ T trình bày:

Vào ngày 12/02/2020, gia đình các ông bà có vay của vợ chồng ông Lê Minh H, bà Trần Thị Hồng P1 số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với hình thức là chuyển nhượng hết diện tích đất 4.034,6m² của thửa đất số 386. Hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng ở Văn phòng công chứng Trần Văn N2. Trong phần đất này trước đó, ông Hải có cho con gái Trang Thị T3 diện tích ngang 8m, dài 33m (Diện tích 264m²) cất nhà ở từ trước năm 2010; Ông Hải cho con trai Trang Sĩ T ngang 10m, dài 33m (Diện tích 330m²). Nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3, ông T được.

Cuối năm 2022, ông Hậu có đến nhà các ông bà thương lượng là sẽ cất ra phần đất cho bà T3 264m², cất ra cho ông T 330m². Tổng cộng là 594m², diện tích còn lại 3.440,6m² là của vợ chồng ông Hậu, bà Phương đứng tên sở hữu. Các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết là ông Hậu, bà Phương phải tách thửa cho bà T3 264m², tách thửa cho ông T 330m² và hỗ trợ cho ông Trang Xía H, ông Trang Sĩ T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Còn lại diện tích đất 3.440,6m² và hai căn nhà trên đất các ông bà bàn giao cho ông Hậu, bà Phương sử dụng vĩnh viễn.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ N1, bà Trang Thanh N2, ông Trang Sĩ T2, bà Diệp Thị Thùy D, ông Sơn Hồng P, bà Trang Thị T3 trình bày:

Ông Trang Sĩ T là người nhận 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) của vợ chồng ông Hậu, bà Phương. Ông Hậu, bà Phương và ông T nói dối ông Hải, bà Hương đến Văn phòng công chứng Trần Văn N2 ký hợp đồng cầm cố chứ ông Hải, bà Hương không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các ông bà T1 nhất với yêu cầu của ông T là ông T sẽ trả 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) tiền vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật và T1 nhất với yêu cầu của ông Hải, bà Hương, ông T là buộc ông Hậu, bà Phương phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hải, bà Hương.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng P1 là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Bà Phương không có cho ông T vay tiền và bà cũng không có nhận tiền lãi của ông T 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Chồng bà là ông Lê Minh H sử dụng tiền riêng của ông Hậu để nhận chuyển nhượng đất, không liên quan đến bà.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ) đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1.

Những vấn đề cụ thể trong đơn yêu cầu phản tố các bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Vào ngày 12/02/2020, gia đình ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 có vay của ông Lê Minh H và bà Trần Thị Hồng P1 số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m², tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 không có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Đối với số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) này thì ông Trang Sĩ T (Con trai ông bà) là người trực tiếp nhận tiền. Ông Lê Minh H cùng ông Trang Sĩ T và bà Trần Thị Hồng P1 nói dối ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 là ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên ông bà mới đồng ý đến Văn phòng công chứng Trần Văn N2 để ký hợp đồng. Ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với Hợp đồng thuê đất lập ngày 18/02/2020 được ký kết tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 là hoàn toàn không có.

Ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/2020 được ký kết tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m² tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2020 được ký kết tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m² tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trang Sĩ T và bà Nguyễn Thị Mỹ N1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và tiền lãi với lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 12/02/2020 và phải bù trừ số tiền lãi đã đóng

180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Lê Minh H, bà Trần Thị Hồng P1.

Yêu cầu ông Lê Minh H làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m² đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ) đã thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Sĩ T.

Những vấn đề cụ thể trong đơn yêu cầu độc lập ông Trang Sĩ T yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Vào ngày 12/02/2020, ông Trang Sĩ T có vay của ông Lê Minh H và bà Trần Thị Hồng P1 số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh H. Ông Trang Sĩ T có nói dối cha mẹ của ông (Ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1) là làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế giữa ông Trang Sĩ T và ông Lê Minh H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 và đã thực hiện chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất là 4.034,6m², thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ông Trang Sĩ T là trực tiếp nhận tiền vay của ông Lê Minh H. Số tiền này không liên quan đến ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1. Còn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 18/02/2020 là do ông Lê Minh H sợ ông Trang Sĩ T không trả số tiền vay 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) nên mới yêu cầu làm thêm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Ông Trang Sĩ T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/02/2020 giữa ông Lê Minh H với bà Lâm Thị Thu H1, ông Trang Xía H là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Lê Minh H và bà Trần Thị Hồng P1 phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.034,6m², đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trang Sĩ T sẽ trả lại cho ông Lê Minh H và bà Trần Thị Hồng P1 số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và tiền lãi với lãi suất là 1,66%/tháng kể từ ngày 12/02/2020. Ông T yêu cầu trừ số tiền lãi 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) mà ông Trang Sĩ T2 (Em trai ông T) đã trả cho ông Lê Minh H và bà Trần Thị Hồng P1.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Khánh T có lời trình bày tranh luận: Nguyên đơn có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh là nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, hai bên có giao kết hợp đồng đặt cọc, có trả tiền cọc và chứng minh được việc trả tiền cọc cho ông Hải, bà Hương, chứng minh được hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng, chứng minh được việc giao nhận tiền cho ông Hải, bà Hương và giá chuyển nhượng tại thời điểm giao kết hợp đồng phù hợp với giá thị trường. Còn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ghi 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là do phía ông Hải, bà Hương yêu cầu ghi giá thấp để ông bà không phải đóng thuế cao. Nhưng thực tế thì nguyên đơn đã thanh toán đủ cho ông Hải, bà Hương 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

- Buộc các bị đơn ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Sĩ T, bà Nguyễn Thị Mỹ N1, bà Trang Thanh N2, ông Trang Sĩ T2, bà Diệp Thị Thùy D, ông Sơn Hồng P, bà Trang Thị T3 phải tháo dỡ những phần xây dựng trên đất để giao trả phần đất và các cây trồng trên đất cho ông Lê Minh H. Phần giao trả có diện tích 3.911,7m² (Theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm 6, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ). Thửa đất đã chỉnh lý sang tên cho ông Lê Minh H ngày 14/02/2020. Phần đất buộc giao trả có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 465 có số đo 7,22m + 28,4m + 1,97m; Giáp thửa 855 có số đo 12,08m + 47,92m + 44,57m; Giáp thửa 13 có số đo 32,58m;

+ Hướng Tây giáp thửa 902 có số đo 17,39m + 93,68m;

+ Hướng Nam giáp thửa 902 có số đo 2,08m + 39,96m + 6,71m;

+ Hướng Bắc giáp hẻm có số đo 3,07m + 39,37m.

(Có “Sơ đồ hiện trạng” kèm theo).

Những phần xây dựng trên đất phải tháo dỡ, di dời là:

+ Căn nhà do ông Trang Sĩ T, bà Nguyễn Thị Mỹ N1, bà Trang Thanh N2 quản lý, sử dụng có diện tích 272m² có kết cấu nhà trệt, nền lát gạch men + gạch tàu, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái lợp tole; Hàng rào phía trước và bên hông có diện tích 70,84m² có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường gạch.

+ Nhà kho do ông Trang Sĩ T2, bà Diệp Thị Thùy D quản lý, sử dụng có diện tích 165m² có kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch bê tông cốt thép, mái tol.

+ Căn nhà do ông Sơn Hồng P, bà Trang Thị T3 quản lý, sử dụng có diện tích 106m² có kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch bê tông cốt thép, mái tol; Mái che phía trước và bên hông có diện tích 52m² có kết cấu nền bê tông xi măng + gạch, khung cột bê tông đúc sẵn + sắt, mái lợp tol.

- Buộc bị đơn ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 phải trả tiền thuê đất là 673.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong mà ông Hải, bà Hương chậm trả tiền thì ông Hải, bà Hương còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản: Số tiền là 43.647.394 đồng (Bốn mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bốn đồng). Căn cứ vào các điều 157, 161 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp chi phí này xong nên buộc bị đơn ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 phải trả lại chi phí này cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 có đơn xin miễn án phí nên ông bà được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Sĩ T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0008732 ngày 20/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Như vậy, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

- Ông Lê Minh H không phải chịu án phí. Ông Hậu được nhận lại 10.175.000 đồng (Mười triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0008777 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09 tháng 10 năm 2025, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Sĩ T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 11 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Sĩ T2 yêu cầu chấp nhận phản tố của bị đơn.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T3 yêu cầu chấp nhận phản tố của bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 22/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa P thẩm, các đương sự đã thoả thuận được việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trương Xía H và bà Lâm Thị Thu H1.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trương Xía H và bà Lâm Thị Thu H1.

- Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trương Xía H và bà Lâm Thị Thu H1.

- Xử lý hậu quả của việc huỷ các hợp đồng:

- + Ông Lê Minh H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 386 cho ông Trương Xía H, bà Lâm Thị Thu H1.

Ông Hải, bà Hương được quyền thực hiện thủ tục yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình.

- + Ông Trương Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 hoàn trả cho ông Lê Minh H số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh với lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 14/02/2020 đến nay (ngày 03/3/2026). Tiền lãi phát sinh là 2.179.000.000 đồng. Tổng tiền gốc và lãi là 5.179.000.000 đồng.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 20.000.000 đồng. Bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn 23.647.394 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, thấy rằng, các đương sự đã tự nguyện thoả thuận được toàn bộ việc giải quyết tranh chấp nên đề nghị áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa P thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Tại phiên tòa P thẩm, nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội thì Hội đồng xét xử P thẩm ra bản án P thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc chịu án phí sơ thẩm, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án quyết định theo quy định của pháp luật. Đối chiếu với các nội dung mà các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa cho thấy các đương sự đã thỏa thuận được tất cả các vấn đề tranh chấp của vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận trên.

[2] Về án phí dân sự P thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí. Những người liên quan có kháng cáo chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 được lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 có số công chứng 915A, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

-Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 được lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 có số công chứng 939, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/02/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Trang Xía H và bà Lâm Thị Thu H1 được lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 có số công chứng 1142A, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Xử lý hậu quả của việc huỷ các hợp đồng:

+ Ông Lê Minh H trả lại cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 473729 (số vào sổ CS00400) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp cho ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1, đã chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lê Minh H ngày 14/02/2020.

Ông Hải, bà Hương được quyền thực hiện thủ tục yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Hải, bà Hương.

+ Ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H1 hoàn trả cho ông Lê Minh H số tiền 5.179.000.000 đồng (Năm tỷ, một trăm bảy mươi chín triệu đồng). Trong đó: tiền gốc là 3.000.000.000 đồng, tiền lãi 2.179.000.000 đồng.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 20.000.000 đồng (đã nộp và chi xong tại Toà án cấp sơ thẩm). Bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn 23.647.394 đồng.

- Về án phí dân sự P thẩm:

+ Bị đơn được miễn án phí.

+ Ông Trang Sĩ T chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007497 ngày 27/10/2025 của Thi hành án thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như ông T đã nộp xong.

+ Ông Trang Sĩ T2 chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007496 ngày 27/10/2025 của Thi hành án thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như ông T1 đã nộp xong.

+ Bà Trang Thị T3 chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007489 ngày 27/10/2025 của Thi hành án thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như bà T3 đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.TPCT;
- TAND khu vực 5
- Phòng THADS khu vực 5
- THADS thành phố Cần Thơ
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Chế Linh