

**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: 616/2026/DS-PT
Ngày 23 – 6 – 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 Bùi Thanh Quốc

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lê Thị Minh Trang

2/ Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Dung – 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 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 750/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2026/DSST ngày 28 tháng 01 năm 2026 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: 914/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Hồ Thị Ánh T**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

* **Bị đơn:** Bà **Trần Thị X**, sinh năm 1951. (Có mặt)

Đại diện ủy quyền: Ông **Hồ Thanh T1**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số A khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông **Thái Đức D**, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

2. Bà **Đoàn Thị M**, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, TP ..

Người kháng cáo: Nguyên đơn và Hồ Thị Ánh T và bị đơn bà Trần Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh T trình bày:*

Bà là em ruột của ông Hồ Thanh H (chết – ông H là chồng bị đơn bà Trần Thị X). Phần diện tích đất chuyển nhượng (đất tranh chấp) có nguồn gốc từ cha mẹ ruột bà là ông Hồ Văn D1 (chết), bà Võ Thị N (chết) mua (nhận chuyển nhượng) từ ông Thái Đức D, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chưa thực hiện sang tên giấy đất. Sau khi mua đất, cha mẹ bà sử dụng một thời gian thì tạm giao phần đất cho ông H sử dụng. Sau đó, vợ chồng ông Hồ Thanh H, bà Trần Thị X có cổ phần diện tích đất chuyển nhượng (phần đất tranh chấp) cho ông Kiều Văn C vào khoảng trước năm 2002 với giá 40 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ 02 năm; sau thời hạn cổ nếu vợ chồng bà X không trả lại số vàng cổ thì ông C được tiếp tục sử dụng đất, do bà sợ mất đất nên vào ngày 19/11/2002 thì bà đứng ra trả 04 lượng vàng 24K cho ông C để nhận lại phần đất cổ và sử dụng đất cho đến ngày 13/05/2008 thì bà có thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà X về việc bà nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H đối với phần đất cổ (diện tích 3.661m², đất 2L, thuộc 1452 tờ bản đồ số 08, tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ - nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Đức D hiện đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000072 cấp ngày 06/6/1996) với giá nhận chuyển nhượng 14 lượng vàng 24K; việc thỏa thuận có lập giấy viết tay. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng bà đã thanh toán cho vợ chồng bà X 06 lượng vàng 24K trong năm 2008 theo tờ mua bán đất ngày 13/5/2008, cộng với 04 lượng vàng trước đó đã thanh toán cho ông C thay cho vợ chồng bà X nên tổng cộng số vàng đã thanh toán cho vợ chồng bà X là 10 lượng 24K.

Sau thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà tiếp tục sử dụng đất đến năm 2020 thì vợ chồng bà X lấy lại đất sử dụng cho đến nay. Việc bà chưa thanh toán 04 lượng vàng 24K còn lại vì các bên thỏa thuận khi nào bà đứng tên giấy đất thì mới thanh toán số vàng còn lại. Ngoài ra, bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà X tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng phía bị đơn đồng ý không chịu chuyển nhượng đất và cũng không trả lại 10 lượng vàng cho bà. Nay do ông H đã chết và ông H không có tài sản để lại, vì vậy bà xác định yêu cầu là tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 13/5/2008 giữa bà Hồ Thị Ánh T với ông Hồ Thanh H, bà Trần Thị X và chỉ buộc bà X trả lại 10 lượng vàng 24K, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 13/5/2008.

Ngoài ra, đối với việc ông D1 có chuyển đổi phần đất tranh chấp cho gia đình bị đơn hay không thì bà không biết nhưng việc bà đã biết phần tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà X nhưng lại thỏa thuận nhận chuyển nhượng là do sau khi nhận đất cổ từ ông C để sử dụng thì gia đình bà X gây khó dễ nên giữa các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho xong để bà ổn định sử dụng đất.

** Bị đơn bà Trần Thị X trình bày:*

Đúng là vào năm 2002, bà và chồng là ông Hồ Thanh H có cổ cho ông Kiều Văn C phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1452 với giá 04 lượng vàng 24K, thời hạn cổ là khi nào bên cổ đất trả đủ vàng thì nhận lại đất cổ như nguyên đơn trình bày. Sau khi ông C nhận cổ đất khoảng 01 năm thì giữa vợ chồng bà, bà T và ông C có thỏa thuận về việc bà T trả cho ông C 04 lượng vàng 24K mà ông C nhận cổ đất để vợ chồng bà chuyển việc cổ đất từ ông C qua bà T. Sau đó, bà T canh tác đất đến năm 2008 thì giữa vợ chồng bà và bà T có thỏa thuận việc vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ đất cổ cho bà T với giá 14 lượng vàng 24K (việc thỏa thuận có lập giấy viết tay mà nguyên đơn cung cấp); Nhưng bà T chỉ thanh toán cho vợ chồng bà 06 lượng vàng 24K, cụ thể: 04 lượng vàng 24K trừ từ việc trả vàng cổ đất cho ông C và trả nhiều lần trong năm 2008 tổng chung là 02 lượng vàng 24K. Đối với 08 lượng vàng 24K còn lại thì bà T cam kết đến cuối năm 2009 sẽ tiếp tục trả đủ nhưng sau đó thì bà T không trả thêm bất cứ khoản tiền, vàng nào. Do vậy năm 2020, bà mới lấy lại phần diện tích đất chuyển nhượng canh tác, sử dụng đến nay.

Đối với việc giấy đất ông Thái Đức D đứng tên nhưng vợ chồng bà lại thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà T vì lúc đầu phần đất tranh chấp đúng là do cha chồng bà là ông Hồ Văn D1 mua của ông D nhưng sau đó thì ông D1 có đổi phần đất mua của ông D với phần đất của vợ chồng bà, do vậy năm 2008 thì ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho vợ chồng bà nhưng đến nay thủ tục sang tên chưa xong nên ông D vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 13/5/2008 thì bà cũng đồng ý nhưng không đồng ý trả lại cho bà T 06 lượng vàng 24K đã nhận, còn nếu bà T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T có trách nhiệm giao đủ 08 lượng vàng còn lại theo hợp đồng và bà giao đất cho bà T sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Đức D, bà Đoàn Thị M thống nhất trình bày:*

Trước năm 1980, ông Hồ Văn D1 (đã chết - cha ruột bà T, cha chồng bà X) có mua (nhận chuyển nhượng) của vợ chồng ông D, bà M diện tích đất tại thửa

1452 (đất tranh chấp) với giá 12 chỉ vàng 24K, việc thỏa thuận chỉ lập giấy viết tay. Sau thỏa thuận, vợ chồng ông D đã nhận đủ vàng và giao đất xong. Đến năm 2008, gia đình ông D1 xảy ra tranh chấp và vợ chồng bà X, ông H yêu cầu vợ chồng ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại; do biết phần đất đã bán cho ông D1 là ông D1 mua cho ông H nên vợ chồng ông D đã ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2008 với vợ chồng bà X, tuy nhiên trong hợp đồng ghi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1449 và 1452 là không đúng thực tế vì ông chỉ chuyển nhượng cho ông D1 thửa 1452, còn thửa 1449 thì vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn P vào cùng thời điểm chuyển nhượng đất cho ông D1 và hiện nay ông P đã đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho vợ chồng bà X. Do không có yêu cầu gì trong vụ án nên ông D, bà M yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2026/DSST ngày 28 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ đã tuyên xử:

Tuyên án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2008 giữa bà Hồ Thị Ánh T với ông Hồ Thanh H và bà Trần Thị X vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị X có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Ánh T số tiền 987.000.000đ (Chín trăm tám mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị X; Bà Hồ Thị Ánh T được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Bà Hồ Thị Ánh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0006177 ngày 16/10/2025.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 28/01/2026, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho bà được nhận lại đủ 10 lượng vàng 24K, và giá trị vàng phải được tính theo giá ở thời điểm hiện tại (bà X phải trả lại cho bà đủ 10 lượng vàng 24K). Bà T cho rằng bà đã giao cho ông H và bà Trần Thị X tổng cộng 10 lượng vàng 24K (trong đó có 4 lượng vàng ông H mượn cổ, còn lại ông H đã nhận 06 lượng). Bà không đồng ý việc Tòa án chỉ tính 4 lượng vàng này vào tiền mua bán đất.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 28/01/2026 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không đồng ý trả 06 lượng vàng cho nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đúng hạn trước đây và làm hư hỏng, thay đổi hiện trạng khu đất khiến bà không sử dụng được từ năm 2020 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo, thống nhất với bản án cấp sơ thẩm đã tuyên, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 06 lượng vàng 24K.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả lại 06 lượng vàng cho nguyên đơn, lý do là nguyên đơn đã sử dụng phần đất của bị đơn từ năm 2002 đến năm 2020. Trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn đã đào ao làm hư hỏng đất của nguyên đơn, nguyên đơn không tiếp tục hợp đồng là lỗi của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tổ tụng của Thẩm phán, hội đồng phúc thẩm:

Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán, Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh T xin rút lại đơn kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét thấy việc rút đơn kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp trên cơ sở tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Hồ Thị Ánh T.

Bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn 06 lượng vàng 24K và yêu cầu phục hồi lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho bà là đất lúa. Xét thấy, kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả cho bà T 06 lượng vàng vì cho rằng bà T không thực hiện đúng theo thỏa thuận và không khôi phục lại hiện trạng đất lúa cho gia đình bà. Xét thấy, bị đơn thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà T, nhưng các bên không thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật mà chỉ có tờ viết tay mua bán đất là không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, căn cứ theo Tờ mua bán đất các bên không thỏa thuận trong trường hợp ai có lỗi thì xử lý như thế nào nên Tòa án khu vực xác định Tờ mua bán đất vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ. Đối với việc buộc bà T khôi phục lại đất theo hiện trạng đất lúa, như đã nhận định phần đất này gia đình bà đã lấy lại sử dụng năm 2020 đến nay, khi

chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận này. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị áp dụng Điều 312, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015(sửa đổi bổ sung năm 2025), đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh T, bác kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 28/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo: Do nguyên đơn rút lại đơn kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X không đồng ý hoàn trả 06 lượng vàng 24K cho nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2008 được xác lập đối với phần đất mà tại thời điểm giao kết ông H, bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên giấy chứng nhận vẫn là ông Thái Đức D; đồng thời hợp đồng không được lập đúng hình thức theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo các Điều 119, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 là có căn cứ pháp luật. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà X thừa nhận đã nhận của bà T 06 lượng vàng 24K theo hợp đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tương ứng. Việc bà T chậm thanh toán phần vàng còn lại hoặc có tranh chấp trong quá trình quản lý, sử dụng đất không làm phát sinh căn cứ pháp luật để bà X được quyền chiếm giữ số vàng đã nhận. Mặt khác, bà X cũng không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với việc nguyên đơn làm thay đổi hiện trạng đất. Tại thời điểm xét xử đối với 06 lượng vàng 24K tương đương số tiền 987.000.000 đồng (16.450.000 đồng x 60 chỉ).

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X đều không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã

đánh giá đầy đủ chứng cứ, xác định đúng bản chất quan hệ tranh chấp, áp dụng đúng quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Bộ luật Tố tụng dân sự khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2008 vô hiệu, buộc bà Trần Thị X hoàn trả cho bà Hồ Thị Ánh T trả 06 lượng vàng 24K. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại 06 lượng vàng 24K nhưng quy đổi giá trị 06 lượng vàng 24K thành số tiền 987.000.000đ (Chín trăm tám mươi bảy triệu đồng) và buộc bị đơn tính lãi chậm trả là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại buộc bị đơn hoàn trả 06 lượng vàng 24K và không phải chịu lãi chậm trả.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị X; Bà Hồ Thị Ánh T được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Căn cứ vào Điều 312; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh T, bác kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 28/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 119, 122 Bộ luật Dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2008 giữa bà Hồ Thị Ánh T với ông Hồ Thanh H và bà Trần Thị X vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị X có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Ánh T 06 (sáu) lượng vàng 24K.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị X; Bà Hồ Thị Ánh T được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Bà Hồ Thị Ánh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0006177 ngày 16/10/2025.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị X; Bà Hồ Thị Ánh T được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

4. Bản án phúc thẩm 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 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:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV4 – Cần Thơ;
- Phòng THSDS KV4 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thanh Quốc