

Bản án số: 1284/2026/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 Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Ông Trần Nam Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thảo Ngân - 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 Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2026 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 1414/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 366/2026/DS-ST ngày 27/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1532/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1959; địa chỉ: số A đường N, phường N, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Kim L**, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ. (*vắng mặt*)

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

1. **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (*vắng mặt*)

2. **Văn phòng C**; Địa chỉ: số I, đường L, phường N, thành phố Cần Thơ. (*vắng mặt*)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Trước đây do chỗ quen biết với ông Nguyễn Văn S nên ông S đã mượn ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông L, ông đồng ý và đứng tên hợp đồng vay. Ngày 24/01/2022, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CB 481562 cho ông Nguyễn Kim L để vay số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng vay, ông Nguyễn Văn S là người nhận toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng. Ông chỉ giúp đỡ trên phương diện tình nghĩa, hoàn toàn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông L, phần đất này ông vẫn đang quản lý và sử dụng (đang cho ông Nguyễn Hữu N thuê trồng cây trên đất). Ông có liên hệ với ông L để chuộc lại đất theo biên bản cam kết của ông L ký trước đây thì ông L không đồng ý. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.164m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Kim L được lập ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C;

Buộc ông Nguyễn Kim L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481562, sổ vào sổ CH 02887 do UBND huyện P cấp ngày 17/9/2015.

Bị đơn ông Nguyễn Kim L trình bày: Ngày 24/01/2022, ông và ông Nguyễn Văn P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 277, quyền số 01/2022/TP-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P đối với thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với giá 250.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đã giao đủ tiền cho ông P. Khi hai bên giao nhận tiền thì không có lập giấy tờ hay biên nhận nhưng có ông Nguyễn Văn S cùng chứng kiến. Sau khi ông giao tiền đầy đủ cho ông P thì ông P đã giao đất cho ông canh tác và giao bản chính chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/11/2024, ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 1144. Giữa ông và ông P, ông S không có việc vay tiền như nội dung khởi kiện của ông P. Hiện tại ông vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P vì giao dịch giữa ông và ông P là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là vay tiền như lời trình bày của ông P. Trường hợp ông P muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất này thì ông đồng ý chuyển nhượng lại cho ông P với số tiền 500.000.000 đồng.

Do không hòa giải thương lượng được nên vụ án được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 366/2026/DSST ngày 27/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Kim L, số công chứng 277, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: số tiền 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn P phải chịu (đã nộp xong).

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đã kháng cáo bản án trên

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.164m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông và ông Nguyễn Kim L được lập ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C;

Buộc ông Nguyễn Kim L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481562, số vào sổ CH 02887 do UBND huyện P cấp ngày 17/9/2015.

Phía ông Nguyễn Kim L và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

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: Ngày 24/01/2022, ông P và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 5, diện tích theo Giấy chứng nhận là 1.664m², giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, tại Văn phòng C. Quá trình giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm, ông P thừa nhận là người

trực tiếp ký hợp đồng, sau đó đã giao đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L; hiện ông L và gia đình đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm bảo đảm cho khoản tiền 250.000.000 đồng ông S vay của ông L, ông S là người trực tiếp nhận tiền và đã trả lãi được 03 tháng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của ông P và ông S, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông P và ông L có thỏa thuận việc chuyển nhượng chỉ là hình thức nhằm che giấu giao dịch vay hoặc bảo đảm cho khoản vay của ông S; cũng không có chứng cứ thể hiện ông L có nghĩa vụ trả lại đất cho ông P khi khoản tiền 250.000.000 đồng được thanh toán.

Theo quy định tại Điều 117 và khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự chỉ bị tuyên bố vô hiệu do giả tạo khi các bên xác lập giao dịch đó nhằm che giấu một giao dịch khác. Trên thực tế, ông P đã tự nguyện ký hợp đồng, chủ động bàn giao đất và Giấy chứng nhận cho ông L. Việc số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng do ông S trực tiếp nhận chỉ là quan hệ nội bộ riêng biệt giữa ông S, ông P và ông L, không đủ căn cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông L là giao dịch giả tạo.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tạo điều kiện và yêu cầu ông P bổ sung các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc vay mượn tiền, đóng lãi hoặc thỏa thuận che giấu giao dịch vay; tuy nhiên ông P không cung cấp được. Trong quá trình kháng cáo, ông P cũng không bổ sung được tài liệu hay chứng cứ mới nào làm thay đổi bản chất nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng do ông S nhận: Trường hợp ông S xác định đây là khoản nợ vay và phát sinh tranh chấp với ông L, ông S hoàn toàn có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Việc Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn đương sự tách nội dung này thành một vụ kiện độc lập khi các bên có yêu cầu là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ pháp lý.

Đối với yêu cầu buộc ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu và ông L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hợp pháp, yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

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*” vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 với bị đơn ông Nguyễn Kim L. Phía bị đơn không đồng ý cho rằng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn hoàn tất, nghĩa vụ thanh toán đã xong nên không đồng ý hủy hợp đồng.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 24/01/2022 ông P và ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1110, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.664m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (cũ), giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Đồng thời, ông S là người nhận toàn bộ số tiền trên và có ký tên vào tờ cam kết thể hiện nội dung ông S nhận số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C (cả ông P và ông S đều xác thừa nhận sự kiện này).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2026, ông P thừa nhận thửa đất 1110, tờ bản đồ số 5, ông đã bàn giao đất cho ông L, hiện tại ông L đang quản lý, sử dụng, cụ thể ông L đang cho người cháu của mình trồng chuối ở trên đất.

Xét thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2022, đất của ông P đang cho ông N thuê có thời hạn đến năm 2027, lúc này ông P và ông L có thỏa thuận sẽ tiến hành chuyển nhượng nên ông khởi kiện ông N về việc bồi thường thiệt hại.

Tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (cũ) ra Quyết định công nhận thỏa thuận số 13/2024/QĐST-DS ngày 04/4/2024 về việc ông P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Hữu N và bà Võ Thị P1 số tiền 150.000.000 đồng, ông P1 đã thi hành án xong và đã nhận lại đất sau đó ông P1 đã bàn giao thửa đất này cho ông L trực tiếp quản lý, canh tác cho đến nay. Ông P1 cho rằng đã bàn giao cho ông L nhưng ông L không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông.

Xét lời trình bày của ông P1 là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ. Hiện tại, ông L là người đang canh tác đất. Còn việc ông P1 cho rằng ông lấy lại quyền sử dụng đất từ ông N để chuyển nhượng cho ông L thì ông P1 không

cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc có một thỏa thuận khác sau khi các ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/01/2022. Ông L cũng cho rằng giữa ông và ông P1 chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C để chuyển nhượng thửa đất 1110 với giá 250.000.000 đồng ngoài ra không có thỏa thuận nào khác, đất hiện tại ông L đang quản lý sử dụng.

Nguyên đơn không cung cấp chứng cứ về việc có thỏa thuận vay tiền và đóng lãi cho bị đơn, nguyên đơn không yêu cầu định giá thị trường để xác định giá trị đất tranh chấp nhằm chứng minh cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P1 đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng và đã bàn giao quyền sử dụng đất cho ông L canh tác, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông L. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu buộc ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu và ông L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hợp pháp, yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông P1: Ông P1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[4] Đối với việc ông Nguyễn Văn S nhận số tiền 250.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng thửa đất 1110 giữa ông P1 và ông L tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn P phải chịu số tiền 1.000.000 đồng đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 188, Điều 192, Điều 227, Điều 228 Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Kim L, số công chứng 277, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: số tiền 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn P phải chịu (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3- Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải