

Bản án số: 720/2026/DS-PT

Ngày 07-7-2026

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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Bà Lê Thị Minh Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Thư - 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:** Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 846/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950 (có mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2026, Số công chứng 5350/2026/CCGD, công chứng tại Văn phòng C).

- **Bị đơn:** Ông Trương Thành M, sinh năm 1958 (có mặt).

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

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2024, Số công chứng 2812, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C1).

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

1. Bà Đoàn Thị Mỹ X, sinh năm 1959 (có mặt).

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

2. Văn phòng C2 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Q, khu vực H, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị S là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/06/2022, bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Thành M thửa đất số 430 (diện tích 1.368m², loại đất chuyên trồng lúa nước - LUA, thuộc tờ bản đồ số 08) tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu của bà S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CS04760, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/02/2022. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 251.800.000 đồng, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Trung tâm công chứng theo đúng quy định.

Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng và nhận đủ tiền, bà S đã bàn giao GCNQSDĐ cho ông M. Tuy nhiên, do sơ suất, bà đã giao nhầm thêm một GCNQSDĐ khác thuộc thửa đất số 424 (diện tích 349m², loại đất ở - T). Lợi dụng sự nhầm lẫn này, ông M đã tự ý chiếm dụng 86m² đất ở đô thị (ODT) thuộc quyền sử dụng của bà S, đồng thời tự ý cải tạo, lên bờ để trồng mai.

Ngay khi phát hiện sự việc, bà S đã chủ động gặp ông M để yêu cầu trả lại diện tích đất bị chiếm. Trong quá trình thương lượng, bà S có thiện chí đề xuất chuyển nhượng lại 86m² đất ODT này cho ông M theo giá thị trường là 4.000.000 đồng/m². Dù vậy, ông M không đồng ý vì cho rằng mức giá trên quá cao, khiến việc thỏa thuận giữa hai bên không thành.

Bà S đã gửi đơn đề nghị hòa giải đến Ban nhân dân khu vực và Ủy ban nhân dân phường L nhưng không đạt kết quả. Đáng chú ý, tại buổi làm việc với chính quyền địa phương, ông M đã thừa nhận hành vi chiếm dụng 86m² đất ODT của bà S, song cán bộ phụ trách lại không lập biên bản để các bên ký tên xác nhận.

Cho rằng quyền lợi hợp pháp bị xâm phạm, nay bà Nguyễn Thị S làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trương Thành M phải hoàn trả lại diện tích 86m² đất thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 08 (theo GCNQSDĐ số vào sổ CS04760 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/02/2022 cho bà Nguyễn Thị S đứng tên), tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Vào ngày 17/06/2025, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung cụ thể sau:

Qua kiểm tra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 1022, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C2 chứng thực ngày 23/05/2022), phía nguyên đơn phát hiện toàn bộ chữ ký, chữ viết và dấu vân tay tại mục Bên A (bên bán) hoàn toàn không phải là của bà Nguyễn Thị S. Do đó, ngay sau buổi hòa giải, nguyên đơn sẽ chính thức làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân trung cấp giám định đối với các thông tin chữ ký, chữ viết và dấu vân tay này trong hợp đồng. Từ cơ sở trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu bổ sung bao gồm:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1022, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 23/05/2022 tại Văn phòng C2 giữa nguyên đơn và ông Trương Thành M.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 708923, sổ vào sổ CH04760 do cơ quan có thẩm quyền cấp ngày 18/02/2022 mang tên ông Trương Thành M đối với phần diện tích đất liên quan.

3. Buộc ông Trương Thành M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để hoàn trả lại diện tích đất 86m² nguyên trạng lại cho nguyên đơn.

Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Thành M trình bày:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 86m² thuộc thửa đất số 424 (nay là thửa 429), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ là do ông Trương Thành M nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị S.

Giao dịch được thực hiện thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/05/2022, do Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T1 chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm thành phố C2 (số công chứng 1022, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) với giá trị là 245.000.000 đồng. Ông M đã thanh toán đủ tiền, nhận bàn giao đất và tiến hành quản lý, sử dụng, trồng cây ổn định từ đó đến nay.

Đồng thời, ông M đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 708923 (số vào sổ cấp GCN: CS04868) vào ngày 16/06/2022.

Vào ngày 27/06/2022, ông M tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị S phần đất thuộc thửa số 425 (sau khi tách là thửa 430), tờ bản đồ số 08, diện tích 1.368m² với giá 245.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm thành phố C2 (số công chứng 1300, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

Mặc dù ông M đã giao đủ tiền và quản lý, canh tác trên đất, nhưng khi ông nhiều lần yêu cầu bà S bàn giao GCNQSDĐ bản gốc để làm thủ tục sang tên, bà S lại cố tình trốn tránh. Chính sự thiếu hợp tác này khiến ông M chưa thể hoàn tất việc chỉnh lý biên động trên sổ sách.

Từ những căn cứ nêu trên, việc bà S khởi kiện yêu cầu ông M trả lại diện tích 86m² đất thuộc thửa 424 (nay là thửa 429) là hoàn toàn vô lý, không có cơ sở pháp lý, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Do đó, phía ông M không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đưa ra các yêu cầu phản tố sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trương Thành M đối với phần diện tích 86m² thuộc thửa 424 (nay là thửa 429), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu Tòa án công nhận tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 425 (sau khi tách là thửa 430), tờ bản đồ số 08, diện tích 1.368m² giữa bà Nguyễn Thị S và ông Trương Thành M (được công chứng ngày 27/06/2022, số công chứng 1300, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Thành M đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.368m² tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Đoàn Thị Mỹ X trình bày:

Trong vụ án này bà X hoàn toàn thống nhất với yêu cầu của ông M và không bổ sung gì thêm.

2. Đối với Văn phòng C2: vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và chưa thể hiện ý kiến bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

Về phía nguyên đơn: Giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Về phía bị đơn:

1. Rút một phần yêu cầu phản tố đối với thửa đất số 430: Cụ thể, bị đơn không còn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Trương Thành M (hợp đồng đối với thửa 425, sau khi tách là thửa 430, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.368m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ; số công chứng 1300, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2); đồng thời rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 430 này.

2. Giữ nguyên một phần yêu cầu phản tố đối với thửa đất số 429: Tiếp tục đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Thành M đối với phần diện tích 86m² thuộc thửa 424 (nay là thửa 429), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3. Bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 23/5/2022 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị S, bên nhận chuyển nhượng Trương Thành M, chuyển nhượng diện tích 86m² đất ODT tại thửa 424, hợp đồng công chứng tại VPCC T;

- Buộc bị đơn trả lại diện tích đất 86m², thửa số 429, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04760 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/02/2022 cho ông Trương Thành M, đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Thành M:

Công nhận phần diện tích đất 86m² thuộc thửa 424 (nay là thửa 429), tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho ông Trương Thành M.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Thành M hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn gồm:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 425 (sau khi tách là thửa 430), tờ bản đồ số 8, diện tích 1.368m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ giữa bà Nguyễn Thị S và ông Trương Thành M được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố C2, ngày 27/6/2022, vào sổ công chứng số 1300, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.368m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho ông Trương Thành M.

(Kèm theo bản trích đo bản đồ địa chính số 10-2025 ngày 06/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C).

4. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/11/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bị kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- 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 nguyên đơn, 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị S làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) ngày 23/5/2022, buộc bị đơn trả lại diện tích 86m² đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn bà S cho rằng bà không hề ký tên, viết chữ hay điền chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1022, ngày 23/5/2022 tại Văn phòng C2. Tuy nhiên, theo Bản kết luận giám định số 597/KL-KTHS ngày 12/9/2025 và Bản kết luận giám định số 597/1/KL-KTHS ngày 16/9/2025 của cơ quan chuyên môn đã khẳng định: “*Chữ ký, chữ viết đúng tên Nguyễn Thị S dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết của bà S trên các tài liệu so sánh là do cùng một người ký, viết ra*”; D vân tay dưới mục “*BÊN A*” mang họ tên Nguyễn Thị S trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) so với dấu vân tay mang họ tên Nguyễn Thị S trên các mẫu so sánh

(ký hiệu M1 đến M3) là dấu vân tay của cùng một người”. Chứng cứ này đã phủ nhận hoàn toàn lời trình bày của nguyên đơn. Từ đó cho thấy, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn là ý chí tự nguyện của bà S, hình thức và nội dung hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật về công chứng và đất đai nên có giá trị pháp lý bắt buộc đối với các bên.

[2.2] Bà S thừa nhận sau khi ký hợp đồng và nhận tiền, chính bà và con trai đã tiến hành cắm ranh mốc, giao đất cho ông M quản lý, sử dụng ổn định, trồng cây từ năm 2022 cho đến nay. Đồng thời, bà S cũng xác nhận xung quanh phần đất ruộng 1.368m² mà ông M nhận chuyển nhượng, ông M không có lối đi nào khác ngoài phần đất 86m² này. Điều này phù hợp với lời khai của bị đơn về việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 6m dài 50m làm lối đi từ lộ đá vào đất ruộng.

[2.3] Bị đơn ông Trương Thành M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 245.000.000 đồng, đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DC 708923 (sổ vào sổ CS04868) ngày 16/6/2022 một cách hợp pháp. Nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh bản thân bị lừa dối hay ép buộc khi thực hiện giao dịch này.

[2.4] Từ những căn cứ nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (công nhận diện tích 86m² cho ông Trương Thành M) là hoàn toàn có căn cứ, khách quan và đúng pháp luật, đồng thời kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ cho bà S do bà là người cao tuổi và có đơn đề nghị xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho bà Nguyễn Thị S.
5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng