

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: 261/2025/DS-PT

Ngày 19/5/2025

“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 Chí Linh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Chúc 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:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 687/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

-**Nguyên đơn:** Bà Trương Thị T; Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989; Địa chỉ: B33p khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2025).

-**Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H1, Bà Trương Thị Bích T1; Địa chỉ: phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. Chỗ ở: phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ.

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

1. Văn phòng công chứng C; Địa chỉ: phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ.

2. Ông Trương Văn H (đã chết), Bà Trương Thị N, Bà Võ Ngọc T. Địa chỉ: xã G, huyện P, Thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Trương Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Bà là chủ sử dụng các thửa đất 557, 551, 552, tờ bản đồ 22, địa chỉ đất tại ấp T, xã G, huyện P, Thành phố Cần Thơ. Các thửa đất trên đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Vào tháng 10/2020 bà vay tiền ông H1 (tên gọi khác là Nút, chồng bà T1) 100.000.000 đồng, lãi 5%/tháng. Ông H1 yêu cầu bà phải ký chuyển nhượng thửa 557 thì mới cho vay nên bà đồng ý. Sau đó, bà vay thêm 150.000.000 đồng và cộng thêm tiền lãi 50.000.000 đồng thì ông H1 yêu cầu bà hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó để ký lại hợp đồng mới (lần 02) vào Tháng 12/2020 cũng với chính thửa đất này với tổng số tiền chuyển nhượng của 02 lần vay là 300.000.000 đồng. Thực tế bà không nhận được khoản tiền của lần vay sau này. Vào ngày 05/7/2022 tiếp tục hủy hợp đồng chuyển nhượng (lần 02) của Tháng 12/2020 ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới (lần 03). Do bà vẫn trả lãi đầy đủ nên số tiền chuyển nhượng ở lần thứ 03 này vẫn giữ nguyên. Hiện ông H1 đã sang tên thửa đất 557 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tháng 01/2021 bà vay tiền ông H1 100.000.000 đồng, lãi 5%/tháng. Ông H1 yêu cầu bà phải ký chuyển nhượng thửa 551 thì mới cho vay nên bà đồng ý. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 150.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận được 100.000.000 đồng. Sau đó, ngày 24/6/2021 ông H1 buộc bà hủy hợp đồng chuyển nhượng này và trả lại cho ông 150.000.000 đồng để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 lấy lý do mất Chứng minh nhân dân nên kêu bà T1 (vợ ông H1) ký hợp đồng chuyển nhượng với bà và đưa 100.000.000 đồng + lãi chưa đóng 300.000.000 đồng nên giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trong khi thực nhận chỉ 100.000.000 đồng. Sau đó ông H1, bà T1 buộc bà phải hủy HĐCN và ký lại hợp đồng khác vào ngày 01/8/2022. Do trả lãi đầy đủ nên tiền chuyển nhượng vẫn giữ nguyên 400.000.000 đồng. Hiện bà T1 đã sang tên thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiếp tục, ông H1 cho bà vay 250.000.000 đồng (trong đó tiền nhận 100.000.000 đồng + 150.000.000 đồng tiền chuộc thửa đất 551) và 100.000.000 đồng tiền lãi chưa đóng. Ông H1 yêu cầu bà phải ký chuyển nhượng thửa đất 552 vào ngày 24/6/2021 thì mới cho vay nên bà đồng ý. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng trong khi thực nhận 250.000.000 đồng. Sau đó, ông H1 lại yêu cầu, buộc bà phải hủy hợp đồng này và ký tiếp hợp đồng khác vào ngày 05/7/2022. Do trả lãi đủ cho ông H1 nên số tiền vẫn giữ nguyên. Hiện thửa đất này đã được sang tên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Từ hợp đồng vay tiền ban đầu 700.000.000 đồng, đã trả lãi đầy đủ 495.830.000 đồng (gồm 345.830.000 đồng tiền lãi + 150.000.000 đồng tiền chuộc đất) nhưng bà T1, ông H1 đã lợi dụng lòng tin để sang tên toàn bộ các

thửa đất đã ký chuyển nhượng trước đó. Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng Cần Thơ sau đây vô hiệu (Sau đây viết tắt là HĐCN, VPCC): HĐCN số 2784 ngày 05/7/2022 đối với thửa 557, HĐCN số 2786 ngày 05/7/2022 đối với thửa 552, HĐCN số 3102 ngày 01/8/2022 đối với thửa 551 đồng thời hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, bà T1 trả lại cho bà.

**Bị đơn trình bày:*

Vợ chồng ông bà không có giao dịch vay tiền như bà T trình bày. Do có mối quan hệ bà con họ hàng thân thiết, làm ăn lâu năm, vợ chồng bà có cung cấp cho bà T bán một số mặt hàng quần áo may sẵn, khẩu trang, mũ mền v.v... Quá trình làm ăn bà T gặp khó khăn tài chính, nợ tiền hàng nên ngỏ ý chuyển nhượng một số quyền sử dụng đất để trả nợ. Cụ thể là các HĐCN đối với các thửa đất nêu trên. Các HĐCN này được công chứng tại VPCC Cần Thơ. Ông bà thực hiện đúng, đủ các quyền, nghĩa vụ cho nhau theo luật định, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 700.000.000 đồng bà T cho rằng vay của vợ chồng ông bà là không có thật, đây là tiền trả nợ mua quần áo may sẵn, khẩu trang, mũ mền v.v.... Các giao dịch làm ăn qua lại với bà T và chuyển trả tiền HĐCN đều được thực hiện qua hình thức trả tiền mặt, chuyển khoản. Lý do chưa được nhận đất là vì có dính một phần căn nhà của ông H1 (cha bà T) đang ở trên đó. Do là bà con họ hàng nên lúc ký chuyển nhượng bà T không muốn cho cha bà biết nên chưa giao đất ngay. Với lại vợ chồng bà T1 chưa cần sử dụng nên chưa thực hiện việc giao nhận đất. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, có yêu cầu phản tố: Công nhận các HĐCN của VPCC Cần Thơ đối với thửa 557 ngày 05/7/2022, HĐCN thửa 552 ngày 05/7/2022, HĐCN thửa 551 ngày 01/8/2022.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Cần Thơ trình bày:* Trình tự, thủ tục công chứng các HĐCN như trên đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục Luật Công chứng quy định. Xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tiến trình tố tụng: Tòa án sơ thẩm thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp 02 lần vào các ngày 14/12/2023 và 23/02/2024 nhưng nhà đóng cửa, không thực hiện được. Qua khảo sát vị trí thì thửa 557 có căn nhà cấp 4 nhưng không xác định được căn nhà này ảnh hưởng một phần hay toàn bộ diện tích. Vật kiến trúc, hoa màu không xác định được. Biên bản xác minh vào ngày 23/02/2024 căn nhà cấp 4 trên thửa 557 (không xác định bị ảnh hưởng một phần hay toàn bộ) có bà Nguyễn, bà Trâm đang cư trú.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DSST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T về việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2784, quyền số: VI/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2022 của Văn phòng công chứng Cần Thơ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2786, quyền số: VI/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

05/7/2022 của Văn phòng công chứng Cần Thơ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3102, quyển số: VIII/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2022 của Văn phòng công chứng Cần Thơ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H (nút), bà Trương Thị Bích T1. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật.

Bà Trương Thị T phải bàn giao các thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H (nút), bà Trương Thị Bích T1 quản lý, sử dụng. Nghĩa vụ bàn giao thửa đất nào cụ thể đối với ông Trương Văn H, bà Trương Thị N, bà Võ Ngọc T sẽ được cơ quan chức năng xác định trong giai đoạn thi hành án.

Bà Trương Thị T phải chịu 300.000 đồng chi phí trích lục hồ sơ, 6.600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã thực hiện xong) và chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 16.000.000 đồng theo Biên lai số 0003106 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân quận quận C, bà T được nhận lại 15.700.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc Hiền, bà Trương Thị Bích Thảo được nhận lại tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0003331 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân quận quận C.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 31/10/2024, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng pháp luật, đề nghị Toà án phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

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, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, các hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá thị trường để đối chiếu với giá chuyển nhượng thực tế. Trên đất có nhà, cây trồng chưa được xác định. Do vậy, để giải quyết đúng đắn vụ án cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án nhân quận C đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung tin nhắn zalo, nội dung chuyển khoản giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy các bên có quan hệ vay tiền. Trong đó, bà T là bên vay. Bị

đơn là bên cho vay. Vấn đề này cũng được Toà án sơ thẩm đánh giá tại mục [3] của bản án sơ thẩm. Như vậy, đủ cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn có quan hệ hợp đồng vay tài sản.

[3] Hồ sơ thể hiện, nguyên đơn và bị đơn ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi sau đó ký huỷ bỏ các hợp đồng chuyển nhượng và tiếp tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần đối với các thửa đất số 552, 552, 553. Kết quả bị đơn đã đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn vừa tồn tại quan hệ vay nợ và quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, để đánh giá hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần đánh giá việc thanh toán trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan với quan hệ vay tài sản hay không.

[4] Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn và bị đơn có nhiều lần ký kết, rồi sau đó huỷ bỏ và ký kết lại. Vậy thì việc thanh toán tiền chuyển nhượng trong các lần ký chuyển nhượng được thực hiện như thế nào. Bị đơn đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đó là bao nhiêu, theo tài liệu chứng cứ nào. Khi ký huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn có hoàn lại tiền chuyển nhượng cho bị đơn hay không, việc khấu trừ như thế nào. Đối với lần ký kết các hợp đồng chuyển nhượng sau cùng, bị đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng chưa, đã thanh toán bao nhiêu. Các vấn đề này, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

[5] Nội dung lần chuyển tiền ngày 18/01/2021 thể hiện ông H1 chuyển tiền có nội dung “chuyen tin Dat tong cong 1425”. Nội dung chuyển tiền này không đủ cơ sở xác định ông H1 chuyển tiền nhận chuyển nhượng đất. Bởi lẽ, nội dung đó không thể hiện rõ thanh toán cho tiền mua đất. Đặc biệt, thời điểm ký các hợp đồng chuyển nhượng sau cùng là năm 2022. Trong khi đó, nội dung chuyển khoản trên là năm 2021. Hơn nữa, số tiền “1425” không đúng với nghĩa vụ thanh toán thể hiện trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Từ các nhận định từ mục [2] đến mục [5] cho thấy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu phản tố là không có cơ sở vững chắc. Chứng cứ hiện tại có trong hồ sơ cho thấy bị đơn nhận chuyển nhượng mà chưa có chứng cứ chứng minh cho việc thanh toán. Hai bên chưa tiến hành giao nhận quyền sử dụng đất. Việc tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn giao đất là thiếu căn cứ.

[7] Theo Biên bản xác minh ngày 23/02/2024 của Toà án cấp sơ thẩm (BL 580) thì trên đất (thửa 557) có căn nhà do bà T và cha của bà T là ông Trương Văn H đang sinh sống. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có thoả thuận nào về tài sản trên đất. Ngày 21/10/2024, Toà án sơ thẩm tuyên án. Cùng ngày này, ông H1 chết. Ông H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nay ông H1 chết thì cần xác định người thừa kế tố tụng của ông H1 tham gia trong quá trình giải quyết vụ án. Theo văn bản cung cấp thông tin của nguyên đơn thì ông H1 có 9 người thừa kế.

[8] Quá trình thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm, ngày 14/12/2023, Toà án sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ (BL 560) nhưng không tiến hành được. Tại Biên bản này thể hiện nhà đương sự có người bị bệnh nên đã đưa đi bệnh viện từ hôm trước. Ngày 23/02/2024, Toà án sơ thẩm tiến hành thẩm định lần 2 (BL 579) nhưng không thẩm định được. Theo Giấy ra viện của Bệnh viện Thống nhất Thành phố Hồ Chí Minh thì ông H1 nhập viện ngày 23/02/2024, ra viện ngày 08/3/2024. Như vậy, việc đương sự (ông H1) vắng mặt là vì lý do khách quan. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên việc giao đất do cơ quan chức năng xác định trong giai đoạn thi hành án là không khả thi trên thực tế.

[9] Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự thì bản án cần ghi tóm tắt ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Phía bị đơn có luật sư bảo vệ quyền lợi nhưng bản án sơ thẩm không ghi nhận, đánh giá quan điểm của luật sư là không thực hiện đúng quy định đã nêu, cần rút kinh nghiệm.

[10] Từ những nhận định trên cho thấy, quá trình giải quyết của Toà án cấp sơ thẩm có những sai sót mà cấp phúc thẩm không khắc phục được, cần hủy bản án để xét xử lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận C. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

ễn phí, lệ phí dân sự sơ thẩm sẽ được xóa đi khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Trương Thị T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0003852 ngày 31/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận C.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận C
- THADS quận C
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Minh Trang – Hà Thị Phương Thanh

Nguyễn Chế Linh