| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 311/2026/DS-PT
Ngày 13-4-2026
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 Đào Thị Thủy

Ông Nguyễn Văn Hải

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Kim Mộc Nam - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 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 290/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đồng Chấn T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Giang Mộng Kiều D, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường Ô, thành phố Cần Thơ. (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Chí N, sinh năm 1973.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số G, đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024).

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

1. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I, đường L, phường B, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1991 (vắng mặt).

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

3. Ông Phan Hữu Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt).

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

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Trần Thị M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Giang Mộng Kiều D, sinh năm 1983 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Năm 2022, ông Đồng Chấn T biết được vợ chồng ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 45m², thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại đường N, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ nên đã liên hệ để nhận chuyển nhượng. Sau nhiều lần ông N dẫn ông T đến xem đất, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng.

Ngày 01/10/2022, ông T và vợ chồng ông N, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4871, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, các bên chỉ ghi nhận trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng; đồng thời cùng ngày hai bên lập giấy thỏa thuận viết tay xác nhận giá thực tế là 1.400.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông N và bà T1 bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng; ông T đã xây dựng hàng rào kiên cố và cho ông Phan Hữu Đ thuê trồng cây kiểng từ ngày 23/10/2023 đến nay.

Ngày 13/10/2022, ông T được chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 451123, số vào sổ cấp GCN CS06601 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp. Tuy nhiên, sau đó ông T phát hiện phần đất được bàn giao trên thực tế không đúng vị trí thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận; kết quả đo đạc, xác minh của Tòa án còn thể hiện tại thửa đất số 800 hiện có căn nhà kiên cố do ông Nguyễn Văn T2 đang quản lý, sử dụng.

Cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 giữa ông với ông N, bà T1 có sự nhầm lẫn làm cho mục đích của giao dịch không đạt được, đồng thời thửa đất đang do người khác sử dụng, nên ông Đồng Chấn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022, số công chứng 4871, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và buộc ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 1.400.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

Trước ngày 22/7/2019, thông qua sự giới thiệu của bà Trần Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Thị Tuyết P tại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H1 – Văn phòng G, ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 800, tờ bản đồ số 9 từ ông Trần Bỉnh K.

Đến năm 2022, do cần tiền nên ông N, bà T1 chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Đồng Chấn T; ngày 01/10/2022 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T3 và ông T được chỉnh lý sang tên ngày 13/10/2022. Bị đơn cho rằng phần đất đã giao cho ông T đúng vị trí đất trước đây ông K đã giao cho ông N, bà T1, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*1. Tại Công văn số 15/2024/VPCCNHT ngày 14/10/2024 Văn phòng C trình bày:*

Ngày 01/10/2022, Văn phòng C tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và ông Đồng Chấn T; hợp đồng được công chứng số 4871, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày.

Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý của các bên, Văn phòng C1 hợp đồng theo yêu cầu của các bên. Trước khi ký kết, các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng; đồng thời cam kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên, thuộc quyền định đoạt hợp pháp và việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên xác định các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; các thủ tục công chứng đã được thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng. Trên cơ sở đó, công chứng viên Văn phòng C đã chứng nhận hợp đồng theo quy định pháp luật.

*2. Ông Phan Hữu Đ bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Gia đình ông Đ và bà H đang sinh sống trên thửa đất số 211 do bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất mà ông Đồng Chấn T nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 800 thực tế đã bị bên chuyển nhượng cố ý chỉ sai vị trí; phần đất ông T đang sử dụng nằm trên thửa đất số 211, còn thửa đất số 800 ở vị trí khác.

Việc này do ông Đ chủ động thông báo cho bà Giang Mộng Kiều D (vợ ông T) biết. Sau đó, do lo ngại mất đất, bà D đã nhờ ông Đ ký hợp đồng thuê đất để làm căn cứ sau này nhận lại đất, thực tế giữa các bên không có việc thuê và cũng không có việc trả tiền thuê đất.

*3. Ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị Kim X trình bày:*

Nguồn gốc đất hiện tại gia đình ông T2 sinh sống là của ông bà, cha mẹ cho nhưng không có đứng tên gia đình. Căn nhà gia đình ông T2 sinh sống đã xây dựng trên 40 năm (Xây dựng trên một phần đất của thửa 800) và gia đình ông T2 cũng không biết phần đất đứng tên ông T. Nếu ông T đồng ý thì gia đình ông đồng ý đổi đất để cho ông T có lối đi ra.

*4. Bà Giang Mộng Kiều D trình bày:*

Bà D thống nhất vời lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Bà có ký hợp đồng cho ông Đ thuê đất để trồng cây kiểng, tuy nhiên sau đó phát hiện vị trí đất mà bị đơn bàn giao không đúng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Chấn T đối với bị đơn ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và ông Đồng Chấn T công chứng ngày 01/10/2022, số công chứng: 4871, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 451123, số vào sổ cấp GCN: CS06601 do Sở Tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ ngày 02/5/2019, được chỉnh lý biến động ngày 17/5/2019, 30/7/2019 và 13/10/2022.

3. Ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 – Cần Thơ hủy phần chỉnh lý sang tên ông Đồng Chấn T ngày 13/10/202 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 451123, số vào sổ cấp GCN: CS06601 do Sở Tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ ngày 02/5/2019, được chỉnh lý biến động ngày 17/5/2019, 30/7/2019 và 13/10/2022.

5. Nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 451123, số vào sổ cấp GCN: CS06601 do Sở Tài nguyên và môi trường TP.Cần Thơ ngày 02/5/2019, được chỉnh lý biến động ngày 17/5/2019, 30/7/2019 và 13/10/2022 cho bị đơn thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai. Trường hợp nguyên đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận để cấp lại cho bị đơn đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ 9 theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/9/2025, bị đơn ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ theo hướng xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thoả 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 bị 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 ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1:

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Ngày 01/10/2022 ông Đồng Chấn T và vợ chồng ông Đỗ Chí N, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 9, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4871, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó ông T được chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022. Tuy nhiên, qua quá trình giải quyết vụ án và kết quả xác minh, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất thực tế ông T đang quản lý, sử dụng không phải là vị trí của thửa đất số 800 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nằm trên thửa đất số 211 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Đồng thời, tại vị trí thửa đất số 800 theo giấy chứng nhận hiện có căn nhà kiên cố của ông Nguyễn Văn T2 và gia đình ông T2 đã sinh sống ổn định từ nhiều năm trước. Như vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã có sự nhầm lẫn về đối tượng của giao dịch, dẫn đến mục đích của việc xác lập giao dịch không đạt được. Theo quy định tại Điều 126 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự được xác lập do nhầm lẫn làm cho một bên không đạt được mục đích của việc giao kết thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu.

[2.2] Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 1.400.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng chỉ ghi nhận giá 130.000.000 đồng; đồng thời cùng ngày các bên còn lập giấy thỏa thuận viết tay thể hiện giá chuyển nhượng thực tế. Việc các bên cố ý ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế nhằm làm giảm nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Từ những phân tích như nêu trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã vô hiệu do nhầm lẫn và do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng phần đất đã giao cho nguyên đơn đúng vị trí đất trước đây ông Trần Bình K giao cho bị đơn, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc giao đất đúng vị trí thửa đất số 800 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, kết quả xác minh, đo đạc và lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thể hiện vị trí đất thực tế mà nguyên đơn đang sử dụng không phải là thửa đất số 800. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đúng bản chất của vụ án, áp dụng đúng các quy định của pháp luật để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 mỗi người phải có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003124 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy, ông Đỗ Chí N và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 mỗi người phải có nghĩa vụ nộp thêm số tiền 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đào Thị Thủy** **Nguyễn Văn Hải** **Nguyễn Hữu Bằng**