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: 518/2026/DS-PT
Ngày: 28 – 5 - 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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng
Bà Tôn Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 432/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 215/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 679/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn P (Văn bản uỷ quyền ngày 13/01/2025) (có mặt)

Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Hoàng Trung K**, sinh năm 1990

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Văn bản uỷ quyền ngày 12/3/2025) (có mặt)

2/ Ông **Nguyễn Phúc C**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

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

3/ Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1984 (có mặt)

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1989 (vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Nguyễn Hải L**, sinh năm 1986 (vắng)

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

3/ **Văn phòng C1** (vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4/ **Văn phòng C2** (vắng)

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

5/ **Văn phòng C3** (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Số B đường T, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

6/ Bà **Lê Thị Thu B**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

7/ Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1981 (vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

8/ Ông **Lê Thanh B1**, sinh năm 1977 (vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

9/ Ông **Nguyễn Văn P1**, sinh năm 1966 (vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông **Trần Văn T** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn P trình bày như sau:

Vào năm 2019 ông Lê Văn H có vay của ông Nguyễn Hoàng Trung K số tiền 200.000.000đồng, lãi suất 1.5%/tháng, thời hạn vay 05 năm và có lập hợp đồng vay nhưng không có công chứng. Để bảo đảm cho khoản vay này ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 407 và thửa 980, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phúc C thửa đất 02 trên và ông C đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T 01 thửa 407. Nay ông H yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp

đồng chuyển nhượng này vô hiệu và ông H sẽ trả lại cho ông K số tiền vay 200.000.000đồng cùng với tiền lãi theo mức lãi suất thoả thuận 1.5%. Đối với việc ông K đã chuyển nhượng cho người khác thì ông K phải có trách nhiệm trả tiền cho những người mà ông K đã bán.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Hoàng Trung K và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Vào năm 2019 ông Nguyễn Hoàng Trung K có cho ông Lê Văn H vay số tiền 200.000.000đồng với mức lãi suất 1.5%/tháng, có làm hợp đồng vay nhưng không có công chứng. Ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 407 và 980 cho ông K để bảo đảm cho khoản nợ vay. Sau đó ông K vay của ông Nguyễn Phúc C số tiền 2.500.000.000đồng và thế chấp bằng 02 thửa đất này và 01 thửa đất khác của ông K bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C. Thực tế 02 thửa đất 407 và thửa 980 của ông H chỉ vay được 1.500.000.000đồng nên ông K đã thế chấp thêm một phần đất khác của ông K để được vay thêm 1.000.000.000đồng thì có được tổng số tiền vay từ ông C là 2.500.000.000đồng. Như vậy, tổng số tiền ông K đã vay của ông C là 2.500.000.000đồng. Nay ông K cũng thống nhất với yêu cầu tuyên bố tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đều vô hiệu và ông K đồng ý trả lại số tiền 2.500.000.000đồng cho ông C cùng lãi suất 1%/tháng kể từ khi vay đến nay. Đối với việc ông C chuyển nhượng lại cho ông T thì ông K không biết nên không có ý kiến.

Bị đơn, ông Nguyễn Phúc C trình bày:

Vào năm 2021 ông có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hoàng Trung K thửa đất 407 và thửa 980 với giá 2.500.000.000đồng. Khi chuyển nhượng ông có xem xét hiện trạng sử dụng nên mới ký chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng này là thật, không có việc cho vay thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu ông K cho rằng có thoả thuận việc vay tiền thì phải cung cấp chứng cứ để chứng minh. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này thì ông đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T thửa đất 407 với giá 2.800.000.000đồng và ông T đã làm thủ tục đo đạc sang tên.

Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu thì ông cũng đồng ý, nhưng ông K phải trả lại cho ông T 2.800.000.000đồng và lãi suất theo quy định. Vì phần đất này ông đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T.

Bị đơn, ông Trần Văn T trình bày:

Năm 2024 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phúc C quyền sử dụng đất thuộc thửa 407 với giá 2.800.000.000đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông có kiểm tra hiện trạng sử dụng trên đất không có nhà mà chỉ có 01 cái chòi tạm. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã làm thủ tục đo đạc, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay ông H cho rằng đất của ông không chuyển nhượng và ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông cũng đồng ý. Tuy nhiên, bên phía ông K phải trả đủ số tiền mà ông đã nhận chuyển nhượng 2.800.000.000đồng và tiền lãi theo quy định và phải trả 01 lần thì ông mới đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu B trình bày:

Phần đất thuộc thửa 407 và 980 là quyền sử dụng đất được mẹ tặng cho chung các anh chị em mỗi người một phần, nhưng chưa tách thửa sang tên, thực tế phần đất này có 04 anh chị em cùng đang sử dụng gồm có bà, ông H, ông B1 và ông T1. Việc em của bà là ông Lê Văn H vay tiền bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không hỏi ý kiến các anh chị em là không đúng. Đến nay ông H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu thì bà cũng thống nhất với yêu cầu của ông H. Đối với phần đất bà được tặng cho thì bà sẽ tự thoả thuận sau với các anh chị em để tách thửa sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B1 trình bày:

Hiện nay ông có sử dụng một phần đất khoảng hơn 1.000m^2 để trồng nhãn thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), phần đất này ông được mẹ tặng cho và ông là người sử dụng từ trước đến nay. Việc ông H đi vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 407 và 980 các anh chị em hoàn toàn không biết và chưa được sự thống nhất của các anh chị em. Vì vậy, ông cũng thống nhất yêu cầu của ông H là tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Đối với phần đất được tặng cho thì đã có vị trí riêng của từng người, của ai người đó sử dụng từ lâu và ông H chỉ là người đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Về phần đất được tặng cho ông không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này, mà để cho ông H giải quyết xong vụ kiện này thì anh em sẽ tự thoả thuận tách thửa sang tên riêng cho từng người.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Hiện nay ông có sử dụng một phần đất để trồng nhãn thuộc thửa 407, phần đất này ông được mẹ tặng cho và ông là người sử dụng từ trước đến nay. Việc ông H đi vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất này các anh chị em hoàn toàn không biết và chưa được sự thống nhất của các anh chị em. Vì vậy, ông cũng thống nhất yêu cầu của ông H là tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Đối với phần đất ông được tặng cho thì ông sẽ tự thoả thuận sau với các anh chị em để tách thửa sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Vào năm 2024 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H thửa đất số 980, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Giá chuyển nhượng 1.200.000đồng/m^2, hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay, do ông có chuyển nhượng một phần đất khác của ông

H nên ông đã đưa cho ông H tổng cộng số tiền là 1.300.000.000đồng. Sau khi ký giấy tay ông H đã giao thửa đất này cho ông quản lý sử dụng. Nay được biết thửa đất 980 này có tranh chấp và ông đã có thoả thuận với ông H, sau khi giải quyết xong tranh chấp thì ông H sẽ sang tên cho ông. Vì vậy, ông không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H. Trường hợp giữa ông và ông H có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện ông H thành vụ kiện khác để giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 215/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 407 và thửa số 980, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Hoàng Trung K ngày 05/6/2019, số công chứng 1082, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1083, quyển số 1/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2019 tại Văn phòng C1;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 407 và thửa số 980, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Hoàng Trung K và bà Nguyễn Thị Ngọc D với ông Nguyễn Phúc C ngày 11/6/2021, số công chứng 784, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 407, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Phúc C và bà Nguyễn Hải L với ông Trần Văn T ngày 19/01/2024, số công chứng 285, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

2. Ông Lê Văn H có quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 407 có diện tích 5435,2m^2 và thửa số 980 có diện tích 236,3m^2, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CN04487, thửa đất số 407, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ do UBND huyện T cấp cho ông Trần Văn T ngày 02/02/2024. Ngoài ra, kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vào sổ CH01112, thửa đất số 407 + 980, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ do UBND huyện T cấp cho ông Lê Văn H1 ngày 25/4/2013 được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Phúc C ngày 23/6/2021.

4. Ông Lê Văn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng Trung K số tiền 416.000.000đồng (trong đó nợ gốc 200.000.000đồng và nợ lãi 216.000.000đồng). Kể từ ngày 30/9/2025 ông H còn phải chịu tiền lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

5. Ông Nguyễn Hoàng Trung K có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn T số tiền 2.800.000.000đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Kể từ khi ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K chậm trả số tiền nêu trên thì ông K còn phải chịu tiền lãi tính theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ công nhận diện tích 5.435,27m^2 thuộc quyền sử dụng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 5.435,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông. Ông cho rằng có chuyển tiền cho ông K theo yêu cầu của ông C.

Bị đơn ông K tại phiên tòa thừa nhận ông và ông H không có việc chuyển nhượng mà ông H chỉ chuyển nhượng cho ông để bay tiền, ông đồng ý trả lại cho ông T số tiền 2.800.000.000đồng.

Đại diện theo ủy quyền của ông H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, đồng ý trả cho ôn K lãi chậm thi hành án 1,5%/tháng tương ứng với số tiền chậm trả.

Bà Lê Thị Thu B yêu cầu ông Trần Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vì trên đất có nhiều cây trông do các anh chị em của bà trồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Hoàng Trung K thừa nhận năm 2019 ông Lê Văn H có vay tiền của ông Nguyễn Hoàng Trung K số tiền 200.000.000đồng, để đảm bảo cho khoản vay, ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 407 và thửa 980 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Năm 2021 ông K lập thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất này lại cho ông Nguyễn Phúc C với giá 2.500.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng của ông K và ông C được chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn H2 (tặng cho ông Lê Văn H vào năm 2019). Năm 2024

ông Nguyễn Phúc C chuyển nhượng thửa 407 cho ông Trần Văn T với giá 2.800.000.000đồng (ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/2024.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông K thừa nhận, ông H chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông mục đích để vay số tiền 200.000.000đồng, do vậy đây chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay, nên hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực, hợp đồng vay có hiệu lực. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông K vô hiệu, nên các hợp đồng sau giữa ông K với ông C và giữa ông C với ông T cũng không có hiệu lực. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K đồng ý thực hiện ghĩa vụ thay cho ông C, theo đó ông K sẽ có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 2.800.000.000đồng. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T yêu cầu công nhận phần đất thửa 407 diện tích 5.435,2m^2 là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Trần Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 215/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0005239 ngày 13/10/2025 tại thi hành án dân sự thành phố Cần thơ thành án phí.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 5 năm 2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA