

**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: 143/2025/DS-PT

Ngày: 31/3/2025

V/v Tranh chấp văn bản thỏa
thuận 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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Hoài Bình

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Hồng Dung

2. 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 toà:
Ông Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 645/2025/TLPT-DS
ngày 30/12/2025 về việc “*Tranh chấp văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2025/QĐXXPT-DS
ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B, đường M,
phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Duy N. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Đoàn Ngọc L, sinh năm 1986; địa chỉ: L, đường Đ, phường
B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Mỹ L1. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: luật sư Hồ Thị T
(Đoàn luật sư C1). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn Á; địa chỉ: Số E,
Lô J, Khu C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày, yêu cầu: Bà có nhu cầu hợp thức hoá 02 lô nền số 10 và 11 trong khu dân cư N, bà Phạm Thị Đ được ông Đoàn Ngọc L tư vấn mua lại bản chính Hợp đồng thuận thuận chuyển nhượng QSDĐ số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 giữa Công ty TNHH X (sau đây gọi là Công ty X) với ông Huỳnh Văn Á thì sẽ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đất. Bà tin nên ngày 15/10/2023 ký biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 với ông Đoàn Ngọc L, số tiền 450.000.000 đồng. Bà đã chuyển trước cho ông L 250.000.000 đồng.

Sau đó, bà biết được không thể căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 này để hợp thức hoá 02 lô nền của bà. Bà Đ đến tìm ông L thỏa thuận vô hiệu hợp đồng ngày 15/10/2023 và đòi tiền lại nhưng ông L không đồng ý. Thời điểm đó, bà đem theo bản chính Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 để trả nhưng ông L đã giật lấy và xé bản chính. Bà chỉ còn giữ bản sao y hợp đồng. Hai bên phát sinh tranh cãi. Bà có yêu cầu Công an phường B lập biên bản ghi nhận sự việc. Nay bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023;
- Yêu cầu ông Đoàn Ngọc L trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng;
- Yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền trên theo lãi suất 10%/năm, tính kể từ ngày nộp đơn khởi kiện ngày 01/3/2024 đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Bị đơn Đoàn Ngọc L có ý kiến tại bản tự khai như sau: Bị đơn không thừa nhận có xé hợp đồng số 72 nêu trên như nguyên đơn trình bày. Ông đồng ý tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023; ông chỉ đồng ý hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng với điều kiện bà Đ phải trả lại bản chính Hợp đồng thuận thuận chuyển nhượng QSD số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 giữa Công ty X với ông Huỳnh Văn Á mà trước đó ông L đã bàn giao cho bà Đ; không đồng ý yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền 250.000.000 đồng mà hai bên đã nhận khi ký Hợp

đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư N ngày 15/10/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ.

- Tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023.

- Buộc ông Đoàn Ngọc L trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm.

Kể từ khi bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L chậm trả thì phải chịu lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ.

Đến ngày 30/9/2024 bị đơn ông Đoàn Ngọc L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu nguyên đơn giao trả lại bản chính “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Bình Thủy số: 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004”.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn xin rút một phần kháng cáo về tính lãi suất đối với số tiền 250.000.000 đồng và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nội dung còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 124, 131, Điều 408 Bộ luật dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023.

- Buộc ông Đoàn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng.

- Đình chỉ phần nội dung kháng cáo đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 250.000.000 đồng.

Sau khi phân tích nội dung án sơ thẩm và nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định khoản, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đơn xét thấy:

[2.1] Tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023 là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Nội dung của biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023 là việc ông Đoàn Ngọc L bán cho bà Phạm Thị Đ bản chính Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 giữa Công ty X với ông Huỳnh Văn Á, số tiền 450.000.000 đồng. Trong khi đó, ông Á không có văn bản uỷ quyền cho ông L cũng như không có hợp đồng chuyển nhượng cho ông L các lô nền trong hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004 nêu trên. Ông L không có quyền tự định đoạt đối với các vấn đề có liên quan trong hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004 này. Do đó, ông L có trách nhiệm trực tiếp đối với ông Huỳnh Văn Á liên quan đến việc bảo quản, cung cấp hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004.

[2.2] Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể:

- Ông Đoàn Ngọc L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng đã nhận.

- Bà Phạm Thị Đ giao trả lại cho ông Đoàn Ngọc L bản chính hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng không còn giữ bản chính hợp đồng mà chỉ còn giữ bản sao y của hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Điều 3 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ không quy định về thời hạn có hiệu lực của bản sao được chứng thực. Đồng thời, ý nghĩa của việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực bản sao y của văn bản

là từ bản chính sao y ra nên về nguyên tắc, bản sao được chứng thực có giá trị vô thời hạn. Do đó, bà Đ có thể hoàn trả cho ông Đoàn Ngọc L bản sao y của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ số 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004 giữa Công ty X với ông Huỳnh Văn Á. Nhưng tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên nguyên đơn phải trả lại “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Bình Thủy số: 72/HĐTTCN-NT/2004 ngày 09/4/2004” cho bị đơn là thiếu sót cần khắc phục. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tại phiên toà phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Đ chịu án phí trên yêu cầu tính lãi không được chấp nhận. Ông Đoàn Ngọc L chịu án phí trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 và điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc L. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 149/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ:

- Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Ngọc L đối với yêu cầu về lãi suất trên số tiền 250.000.000 đồng.

- Tuyên bố vô hiệu biên nhận nhận tiền mua bán Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Ngân Thuận ngày 15/10/2023.

- Buộc bà Phạm Thị Đ giao trả lại cho ông Đoàn Ngọc L bản chính hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004.

- Buộc ông Đoàn Ngọc L trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 250.000.000 đồng, sau khi nhận hợp đồng số 72/HĐTTCN-NT/2004 từ bà Đ.

Kể từ khi bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L chậm trả thì phải chịu lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Đào C 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002614 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Bà Đ được nhận lại 6.301.875 đồng.

- Ông Đoàn Ngọc L chịu 702.042 đồng án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

3. Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Ngọc L được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 00002965 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- Dương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Trương Hoài Bình