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 977/2026/DS-PT
Ngày 11-8-2026
V/v: "T/c HĐ cầm cố QSDĐ, HĐCNQSDĐ, hủy giấy CNQSDĐ và công nhận QSDĐ"

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – 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: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 và 11 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 954/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1082/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn N**, sinh năm 1957 và bà **Lê Thị S**, sinh năm 1959; cùng cư trú ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Du N1, sinh năm 1986; cư trú ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ánh T, sinh năm 1984; cư trú số G, đường N, khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bị đơn: **Ông Lê Văn P**, sinh năm 1962 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1966; cùng cư trú ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1999; cư trú tổ I, ấp H, xã K, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Bích K, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Phước V, sinh năm 1988 (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Bích H2, sinh năm 1989 (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Thúy M, sinh năm 1992 (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Chí H3, sinh năm 1996 (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1998 (vắng mặt)

8. Ông Lê Thanh N2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

9. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1988 (vắng mặt)

10. Ông Lê Hoàng N3, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng cư trú ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

11. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 4 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 9 năm 2026 và trong quá trình tố tụng:

Năm 1992, nguyên đơn có vay của bị đơn 02 (hai) chỉ vàng 24K, không có làm biên nhận nợ.

Năm 1995, nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguyên đơn còn thiếu của bị đơn 12,5 (mười hai chỉ rưỡi) chỉ vàng 24K, cũng không làm biên nhận nợ và nguyên đơn phải cầm cố quyền sử dụng đất cho bị đơn phần đất có diện tích 1,5 công thuộc 01 (một) phần diện tích của thửa đất số 205, diện tích 3.900m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 – vị trí đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Năm 1997, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) đối với thửa đất số 205, diện tích 3.900m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 – vị trí đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Năm 2010, nguyên đơn có đề nghị xin chuộc lại quyền sử dụng đất cầm cố thì bị đơn ra giá chuộc là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), rồi tăng lên

thành 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nên nguyên đơn không có đủ tiền chuộc.

Năm 2015, nhà của nguyên đơn bị cháy nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 205, diện tích 3.900m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 không còn.

Cũng trong năm 2015, nguyên đơn làm thủ tục xin được cấp lại (lần hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 205, diện tích 3.900m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 thì được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 vào ngày 16 tháng 4 năm 2015.

Năm 2021, nguyên đơn lại tiếp tục đề nghị xin chuộc lại quyền sử dụng đất cầm cố thì bị đơn ra giá chuộc là 20 (hai mươi) chỉ vàng 24K/01 công đất nên nguyên đơn có trả lời rằng trước đây nói muốn chuộc lại chỉ có 15 chỉ vàng 24K, sao giờ lại đòi thành 20 chỉ vàng 24K thì bị đơn nói rằng giao dịch giữa hai bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là cầm cố đất quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 và năm 2000 giữa nguyên đơn và bị đơn;

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205, diện tích 6.316,3m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 – vị trí đất tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205, diện tích 6.316,3m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 – vị trí đất tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ và yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 cho bị đơn.

Phần trình bày của bị đơn theo đơn phản tố ngày 04 tháng 12 năm 2025 và trong quá trình tố tụng:

Ngày 30 tháng 6 năm 1995, bị đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn bà Lê Thị S phần đất có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03 mét với giá chuyển nhượng là 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K. Hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay do chính nguyên đơn bà Lê Thị S viết và ký tên, hiện bị đơn vẫn còn lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lý do chỉ

có nguyên đơn bà Lê Thị S viết và ký tên vào hợp đồng là vì đây là quyền sử dụng đất mà nguyên đơn bà Lê Thị S được thừa kế riêng.

Đến ngày 04 tháng 3 năm 2000, bị đơn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn bà Lê Thị S phần đất có diện tích khoảng 1,2 công tầm 03 mét với giá chuyển nhượng là 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K. Hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay do chính nguyên đơn bà Lê Thị S viết và ký tên, hiện bị đơn vẫn còn lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lý do chỉ có nguyên đơn bà Lê Thị S viết và ký tên vào hợp đồng là vì đây là quyền sử dụng đất mà nguyên đơn bà Lê Thị S được thừa kế riêng.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn bà Lê Thị S, bị đơn đã giao vàng đầy đủ và nhận đất chuyển nhượng để canh tác, sử dụng liên tục cho đến nay, có làm hàng rào phân chia ranh giới rõ ràng nên không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 5 năm 2000, việc Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bị đơn quyền sử dụng thửa đất số 204, diện tích 4.200m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 là không có liên quan gì đến các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đây là đất gốc của riêng gia đình bị đơn nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 này vì không có căn cứ.

Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn đối với một phần quyền sử dụng thửa đất số 205, diện tích 3.500m^2. Căn cứ yêu cầu hủy là do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã cấp quyền sử dụng đất có diện tích 3.500m^2 mà nguyên đơn bà Lê Thị S đã chuyển nhượng cho bị đơn vào ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn đối với một phần quyền sử dụng thửa đất số 205, diện tích 2.334,6m^2.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K, bà Nguyễn Thị Bích H2, bà Nguyễn Thị Thúy M, ông Nguyễn Chí H3, bà Nguyễn Thị Hồng T1: thống nhất phần trình bày và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N2, bà Lê Thị Thùy L, ông Lê Hoàng N3: thống nhất phần trình bày và các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phần trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 205 là đất gốc của gia đình nguyên đơn. Thửa đất số 205 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1997 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai vào năm 2015 mà không có ai ngăn cản hay tranh chấp.

Trước đó, vào năm 1992, nguyên đơn có vay của bị đơn 02 (hai) chỉ vàng 24K. Đến năm 1995, nguyên đơn và bị đơn xác định tổng gốc và lãi là 12 (mười hai) chỉ vàng 24K. Nguyên đơn không có vàng trả nên mới cầm cố 1,5 công đất cho bị đơn với giá trị cầm cố là 12,5 chỉ vàng 24K. Phía nguyên đơn đã nhiều lần gặp bị đơn để yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất cầm cố nhưng phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000. Phía nguyên đơn cho rằng giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000 là không phải chữ ký, chữ viết của nguyên đơn bà Lê Thị S nên có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Tại Kết luận giám định số 2740 ngày 12 tháng 6 năm 2024 của P1 Bộ C xác định: "không đủ cơ sở kết luận chữ ký Sữ dưới mục người đứng sang đất trên tài liệu cần giám định…….có phải do cùng 01người ký ra hay không". Như vậy, bị đơn không thể căn cứ vào giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000 để cho rằng nguyên đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đương sự phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Bị đơn không chứng minh được thì không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do đó, thực chất 02 bên chỉ có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do quy định của pháp luật là không công nhận giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là hợp pháp nên nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị S.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S với bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H vào năm 1995 đối với phần đất có diện tích 2.334,6m², thuộc một phần thửa đất 205, tờ bản đồ số 07 – vị trí tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu (kèm theo

Sơ đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 16 tháng 10 năm 2023.

Buộc bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S có nghĩa vụ trả lại chobị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K, quy đổi giá trị 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử là 232.500.000 đồng (hai trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S được quyền sở hữu các loại cây trồng trên phần đất có diện tích 2.334,6m², thuộc một phần thửa đất 205, tờ bản đồ số 07 – vị trí tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu (kèm theo Sơ đồ thửa đất ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H giá trị của các cây trồng trên đất là 9.275.000 đồng (chín triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S còn phải trả lãi cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S đối với một phần quyền sử dụng thửa đất số 205, diện tích 2.334,6m^2 và công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất này cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền kháng cáo và thi hành án.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ.

Bị đơn đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Qua các tài liệu, chứng cứ do cấp sơ thẩm thu thập, qua các lời khai của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về phạm vi xét xử:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205, diện tích 6.316,3m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 – vị trí đất tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ và yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 cho bị đơn. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, nguyên đơn chỉ còn 01 (một) yêu cầu là tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 và năm 2000 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc

Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn đối với một phần quyền sử dụng thửa đất số 205, diện tích 2.334,6m^2. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn (thay đổi giảm diện tích tranh chấp) là không vượt quá phạm vi phản tố ban đầu nên cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, cấp sơ thẩm tuyên án; ngày 13 tháng 4 năm 2026, bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ. Như vậy, việc kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H là đúng trong thời hạn kháng cáo 15 ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về xác định diện tích, vị trí quyền sử dụng đất tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp là 2.334,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn.

Vị trí, hình thể quyền sử dụng đất tranh chấp có ký hiệu 1p205 theo Sơ đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 16 tháng 10 năm 2023.

Diện tích, vị trí, hình thể quyền sử dụng đất tranh chấp không thay đổi tính từ thời điểm phát sinh giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 1995 nên không có căn cứ cho rằng diện tích qua đo đạc thực tế ít hơn qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cầm cố quyền sử dụng đất thì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cầm cố quyền sử dụng là không có thật.

[2.2]. Về xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Năm 1995, giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích là 2.334,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến cầm cố quyền sử dụng đất, nguyên đơn cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích 2.334,6m^2 cho bị đơn với giá là 12,5 (mười hai chỉ rưỡi) chỉ vàng 24K nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.334,6m^2 cho bị đơn với giá là 30 (ba mươi) chỉ

vàng 24K. Bị đơn chứng mình bằng 02 (hai) chứng cứ là giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000 có nguyên đơn bà Lê Thị S ký tên.

Tại Kết luận giám định số 2740 ngày 12 tháng 6 năm 2024 của P1 Bộ C xác định: "không đủ cơ sở kết luận chữ ký Sữ dưới mục người đứng sang đất trên tài liệu cần giám định…có phải do cùng 01người ký ra hay không" cũng không thể phủ nhận việc nguyên đơn có giao quyền sử dụng đất có diện tích 2.334,6m^2 cho bị đơn canh tác và bị đơn đã giao đủ vàng cho nguyên đơn.

Như vậy, bị đơn đã quản lý, sử dụng, canh tác trên quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích là 2.334,6m^2 từ năm 1995 đến nay (trên đất có trồng cây lâu năm). Đối chiếu theo quy định tại tiểu mục b.3, mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp kể từ ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000.

Từ các phân tích trên cho thấy việc kháng cáo của bị đơn là có căn cứ pháp lý để chấp nhận.

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2026/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân Khu vực 9 – Cần Thơ như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S về việc yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205, diện tích 6.316,3m^2, thuộc tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 – vị trí đất tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ và yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R

009326 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2000 cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 6 năm 1995 và ngày 04 tháng 3 năm 2000 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S và bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Công nhận cho bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích là 2.334,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537487, số vào sổ CH 00374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2015 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S.

Vị trí, hình thể quyền sử dụng đất tranh chấp có ký hiệu 1p205 theo Sơ đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 16 tháng 10 năm 2023.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S và bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích quyền sử dụng đất (đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S) và cấp quyền sử dụng đất (đối với bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H) theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, giám định chữ ký:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S phải chịu chi phí đo đạc, định giá số tiền là 23.535.265 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm sáu mươi lăm) – đã nộp xong.

Bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí giám định chữ ký số tiền là 1.100.000 đồng (một triệu một trăm ngàn đồng) – đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do là người cao tuổi nên được miễn nộp.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật ngày 11 tháng 8 năm 2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV9;
- Phòng THADS KV9;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thùy Trang