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: 1397/2026/DS-PT Ngày 29/9/2026 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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên;

Ông Nguyễn Chế Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Thẩm tra viên chính 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 29 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1578/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2026/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1785/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1962;

2. Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu vực Q, phường Th, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh Ph, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 287/10, ấp P, xã TX, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lại Văn S, sinh năm 1991; địa chỉ: Số L6-28, Đường số 7A, Khu tái định cư VHTĐ, Khu vực 3, phường CR,

thành phố Cần Thơ (có mặt) và ông Bùi Tuấn A, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp XS, phường VP, thành phố Cần Thơ (vắng mặt); là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2026).

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

1. Ông Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khu vực Q, phường Th, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bà Đoàn Việt H, sinh năm 1964;

3. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: Khu vực Q, phường Th, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Việt H và ông Nguyễn Thanh Đ: Ông Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu vực Q, phường Th, thành phố Cần Thơ; là người đai diện theo ủy quyền của bà Đoàn Việt H và ông Nguyễn Thành Đ (văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024). (có mặt)

4. Ông Trương Quốc D, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Khu vực Th, phường TN, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Th, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Khu vực PT, phường Th, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TN, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TN: Ông Nguyễn Thành H - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TN; địa chỉ: Khu vực TP, phường TN, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TN (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026). (vắng mặt)

7. Bà Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1973;

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã TX, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

9. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1975;

10. Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1977;

11. Ông Nguyễn Văn Bé N;

12. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957;

13. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975;

14. Bà Nguyễn Thị B;

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Thanh Ph - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ, bà Lê Thu Th và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 12/1998, thông qua ông Trương Quốc D (người được các nguyên đơn ủy quyền) đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1132 với ông Huỳnh Thanh Ph. Tuy nhiên, do nguyên đơn không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông Ph đã có hành vi gian dối, cố ý lập nhiều bản hợp đồng, sau đó sử dụng một số bản để đăng ký cấp giấy đối với thửa đất 1132, một số bản còn lại ông Ph đã tự ý sửa chữa thông tin về ngày lập hợp đồng, sửa chữa số thửa từ 1132 thành thửa 1067, diện tích từ 51,6m² thành 48m². Sau đó, ông Ph được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TN (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000404 ngày 18/12/1998 đối với thửa đất 1067. Thực tế, các nguyên đơn không có chuyển nhượng, không nhận tiền và cũng không giao thửa đất này cho ông Ph.

Ngày 31/01/1999, các nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1067 cho ông Nguyễn Thanh Th, việc mua bán đất đã hoàn thành, các nguyên đơn đã nhận tiền và giao đất cho gia đình ông Nguyễn Thanh Th sử dụng cho đến nay, không ai tranh chấp. Tuy nhiên, quá trình lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Th, ông D lại ghi trong hợp đồng là thửa 1068 (trong khi thửa 1068 các nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Quốc Kh) nhưng ông Th vẫn được UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000424 ngày 06/02/1999 đối với thửa 1067.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư được ký kết giữa ông Trương Quốc D với ông Huỳnh Thanh Ph được UBND xã TN, huyện TN chứng nhận vào ngày 16/12/1998 là vô hiệu; yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000404 cấp ngày 18/12/1998 cho Huỳnh Thanh Ph tại thửa đất 1067, tờ bản đồ số 10.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph trình bày:

Vào năm 1998, thông qua người quen giới thiệu, ông gặp ông Trương Quốc D để mua nền ở khu chợ mới gần cầu Cần Thơ Bé. Lúc đầu, ông dự định cùng bà Thúy (chị của ông) mua nền số 1131 và 1132 nhưng sau khi ông D cho ông xem sơ đồ, ông không thích nền 1131, 1132 nên ông chọn nền 1067 và ông D cũng đồng ý bán cho ông. Sau đó, ông giao 07 lượng vàng 24K cho ông D, ông D đã giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, ông dự định chuyển nhượng phần đất cho người khác thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Thanh Th do trùng thửa. Lúc này đất vẫn còn là đất trống. Sự việc được Công an quận TN, Thanh tra, Tài nguyên và Môi trường giải quyết, có văn bản xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1067 của ông là đúng, nhưng thực tế từ đó cho đến nay ông vẫn không nhận được đất do còn tranh chấp với ông Th. Việc gia đình ông Th cất nhà trên phần đất thửa 1067 của ông khi nào thì ông không hay biết. Ông thừa nhận ông không trực tiếp mua bán đất với ông Đ, bà Th, ông chỉ giao dịch trực tiếp với ông D, vì ông D giới thiệu ông

là chủ đầu tư nên có quyền bán nền, ông D không có nói là đất của ông Đ, bà Th. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vì đất ông đã chuyển nhượng xong, giấy đất của ông đã được cấp hợp pháp, không đồng ý hủy. Ngoài ra, ông chưa có yêu cầu gì đối với người trực tiếp sử dụng thửa đất 1067.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Việt Hồng và ông Nguyễn Thanh Đạt là ông Nguyễn Thanh Nhẫn trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Thanh Th (đã chết). Năm 1999, cha ông và mẹ ông là bà Đoàn Việt Hồng có mua thửa đất 1067 của ông Nguyễn Thanh Đ, bà Lê Thu Thủy, giá chuyển nhượng là 07 lượng vàng 24K. Sau đó, ông Trương Quốc D là người đại diện pháp lý của ông Đ và bà Th (chủ đầu tư) ký tên làm thủ tục chuyển nhượng, gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2001, gia đình ông cất nhà ở ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Đến năm 2016, cha ông dự định làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông thì không thực hiện được do cùng một thửa đất mà cấp cho hai người là cha ông và ông Ph. Sau đó, gia đình ông có báo với chính quyền địa phương nhưng không giải quyết được do không liên hệ được với ông Ph. Năm 2016, UBND quận TN có Công văn số 2524/UBND-NC ngày 09/10/2016 trả lời đơn yêu cầu của cha ông về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đã nhận được công văn và cũng không đồng ý, nhưng do thời điểm đó gia đình có công việc nên chưa có ý kiến phản hồi. Đến năm 2021, cha ông dự định khởi kiện thì bị tai nạn qua đời. Nay gia đình ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Ph. Đồng thời, phần đất tại thửa 1067 gia đình ông đã chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đ, bà Th, đã sử dụng ổn định trên 20 năm, được ông Đ, bà Th, xóm giềng thừa nhận, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1067 cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Thanh Th là bà Đoàn Việt Hồng, ông Nguyễn Thanh Đạt và ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Th trình bày:

Vào năm 1998, ông Trương Quốc D chuyển nhượng thửa đất 1067, diện tích 48m² cho ông Huỳnh Thanh Ph, đất tọa lạc ấp Lân Thạnh 2, xã TN, huyện TN, nay là Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư giữa ông D với ông Ph được UBND xã TN (trước đây) chứng nhận ngày 16/12/1998. Sau khi thực hiện hoàn thành các thủ tục có liên quan, ông Ph được UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000404 ngày 18/12/1998 tại thửa 1067, diện tích 48m², đất T.

Năm 1999, ông D chuyển nhượng thửa 1068 cho ông Nguyễn Thanh Th theo Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư giữa ông D và ông Th được UBND xã TN chứng nhận ngày 03/02/1999. Sau khi hoàn thành các thủ tục có liên quan, ông Th được UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 000424 ngày 06/02/1999 tại thửa đất 1067, diện tích 48m², đất T nhưng không trùng khớp với số thửa trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư.

Năm 1999, ông D chuyển nhượng thửa đất 1069, diện tích 48m² cho ông Đoàn Quốc Khánh theo Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư giữa ông D và ông Khánh được UBND xã TN chứng nhận ngày 01/02/1999. Sau khi thực hiện hoàn thành các thủ tục có liên quan, ông Kh được UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000427 ngày 01/02/1999 tại thửa 1068, diện tích 48m², đất T và không trùng khớp với số thửa trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư.

Đồng thời qua kiểm tra hồ sơ địa chính nhận thấy thửa đất 1069, diện tích 48m², đất ở tại đô thị được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN2507 ngày 10/4/2025 cho ông Thái Thanh B.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế phần đất tranh chấp và ghi nhận, phần đất ông Th đang sử dụng là thửa 1067, ông Kh sử dụng là thửa 1068, ông B sử dụng là thửa 1069, còn ông Ph không sử dụng thửa 1067.

Qua kết quả kiểm tra hồ sơ nhận thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là đúng vị trí và số thửa 1067 trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông D với ông Ph được UBND xã TN chứng thực ngày 16/12/1998. Tuy nhiên, thực tế tại vị trí thửa 1067 ông Ph không quản lý, sử dụng mà do ông Th sử dụng và cất nhà ở cho đến nay. Về phía ông Th, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1068 nhưng thực tế ông Th sử dụng và cất nhà ở tại thửa 1067 cho đến nay. Tương tự, ông Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1069 nhưng thực tế đang sử dụng và cất nhà ở tại thửa 1068.

Căn cứ vào kết quả kiểm tra nêu trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1067 cho ông Th là không đúng đối tượng so với hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông D với ông Th được UBND xã TN chứng nhận ngày 03/02/1999, còn ông Ph là đúng đối tượng so với hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông D với ông Ph được UBND xã TN chứng nhận ngày 16/12/1998.

Ngoài ra, qua kiểm tra thực tế nhận thấy, các thửa đất 1067, 1068, 1069 chỉ có 03 nền nhưng có đến 04 hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 chủ sử dụng gồm ông Huỳnh Thanh Ph, ông Nguyễn Thanh Th, ông Đoàn Quốc Kh và ông Thái Thanh B. Do vậy, việc đính chính lại từ số thửa 1067 thành thửa 1068 là trùng số thửa với chủ sử dụng khác, đồng thời khi giải quyết vụ việc thì không đủ nền để cấp đổi lại do chỉ có 03 nền (thửa 1067, 1068, 1069) nhưng có đến 04 hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư và 04 chủ sử dụng như nêu trên. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét tính pháp lý của 04 hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 chủ sử dụng gồm ông Huỳnh Thanh Ph, ông Nguyễn Thanh Th, ông

Đoàn Quốc Kh và ông Thái Thanh B, đồng thời căn cứ vào quá trình giao nhận nền, quá trình sử dụng đất có khiếu nại hay tranh chấp gì hay không để xác định hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư nào là đúng quy định và đúng đối tượng để làm cơ sở giải quyết vụ việc tranh chấp giữa các đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TN trình bày:

Ông Đ, bà Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư được ký kết giữa ông Trương Quốc D với ông Huỳnh Thanh Ph, do UBND xã TN (cũ) chứng nhận ngày 16/12/1998 vô hiệu. Hiện nay, do thời gian thực hiện giao dịch đã quá lâu (năm 1998) và sáp nhập đơn vị hành chính nên hồ sơ chứng thực hợp đồng nêu trên đã bị thất lạc. Do không có hồ sơ gốc để đối chiếu và xác minh các tình tiết về việc sửa chữa thông tin hợp đồng như các nguyên đơn trình bày nên Chủ tịch UBND phường TN không có ý kiến đối với nội dung tranh chấp này, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật để giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé H trình bày:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị Th. Bà Th đã chết vào khoảng tháng 9/2025 và cha bà cũng đã chết cách đây mấy chục năm. Cha mẹ bà có ba người con gồm bà, bà Nguyễn Thị Bé B và ông Nguyễn Văn Bé N. Đối với tranh chấp giữa các nguyên đơn với bị đơn thì bà không có yêu cầu gì đối với các bên. Lúc còn sống, mẹ bà có góp đất làm quy hoạch với ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Thanh Đ nhưng đất của ai đứng tên giấy đất thì người đó bán, mẹ bà đã bán xong đất, hiện cũng không tranh chấp với ai, việc mua bán diễn ra đã rất lâu, những người mua đất cũng đã được cấp giấy đất và sử dụng ổn định. Bà và các em của bà cũng không có ý kiến, tranh chấp hay yêu cầu gì, vì chị em bà không còn liên quan đến việc mua bán của ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn M. Ông M đã chết cách đây khoảng hơn 10 năm. Cha mẹ ông có ba người con gồm ông, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn L. Đối với tranh chấp giữa các nguyên đơn với bị đơn thì ông không có yêu cầu gì đối với các bên. Lúc còn sống, cha ông có hợp tác góp đất làm quy hoạch với bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Thanh Đ. Thời điểm đó, phần đất ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đó có quyền bán. Hiện gia đình ông cũng không tranh chấp với ai liên quan đối với phần đất trước đây cha ông phân lô bán nền, việc mua bán đất của cha ông đã xong từ lâu, những người mua đất cũng đã được cấp giấy đất và sử dụng ổn định. Ông và các em ông cũng không có ý kiến, tranh chấp hay yêu cầu gì.

Tại Bản án số 150/2026/DS-ST ngày 28/4/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ các điều 4, 26, 35, 39, 91, 104, 147, 157, 165, 169, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 123, 131, 164, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư diện tích 48m^2, tại thửa đất 1067 được ký kết giữa ông Trương Quốc D với ông Huỳnh Thanh Ph được Ủy ban nhân dân xã TN, huyện TN (cũ) chứng nhận vào ngày 16/12/1998 vô hiệu.

2. Công nhận cho những người thừa kế của ông Nguyễn Thanh Th là bà Đoàn Việt H, ông Nguyễn Thanh Nh và ông Nguyễn Thanh Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 48m^2, thửa đất số 1067, tờ bản đồ số 10, loại đất ODT, tọa lạc tại Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ. Hiện các đương sự đang quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Trích đo bản đồ địa chính số 56/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm)

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000404 tại thửa đất số 1067, tờ bản đồ số 10, được Ủy ban nhân dân huyện TN (cũ) cấp ngày 18/12/1998 cho Huỳnh Thanh Ph.

Bà Đoàn Việt H, ông Nguyễn Thanh Nh và ông Nguyễn Thanh Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận.

3. Đối với việc giao nhận vàng giữa ông Huỳnh Thanh Ph và ông Trương Quốc D tách ra thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/6/2026, ông Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà Th; yêu cầu bà H, ông Nh và ông Đ là người thừa kế của ông Th phải tháo dỡ căn nhà trên đất trả lại phần đất thuộc thửa 1067 cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Quốc D, bà Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Bé H, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Nguyễn Văn Bé N, ông Nguyễn Văn H,

ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B, Chủ tịch UBND phường Th và người đại diện hợp pháp của Chủ tịch UBND phường TN đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ và bà Th không rút đơn khởi kiện. Ông Nh không rút đơn yêu cầu độc lập của ông, bà H và ông Đ. Người đại diện hợp pháp của ông Ph không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ph là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc D, bà Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Bé H, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Nguyễn Văn Bé N, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B, Chủ tịch UBND phường Th và người đại diện hợp pháp của Chủ tịch UBND phường TN, thành phố Cần Thơ: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thanh Ph đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Thanh Ph, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Thửa đất đang tranh chấp là thửa 1067, tờ bản đồ số 10, diện tích 48m^2, loại đất ODT, tọa lạc tại Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ. Trên đất có căn nhà một trệt, một lửng, khung cột thép tiền chế, mái tole, trần la phông, vách tường xây, sàn bê tông nhẹ, nền gạch men của bà Đoàn Việt H đang quản lý, sử dụng.

[5] Thửa đất 1067, UBND huyện TN, tỉnh Cần Thơ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 người khác nhau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/12/1998 là cấp cho hộ ông Huỳnh Thanh Ph, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/02/1999 là cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh Th. Nguồn gốc thửa đất, cả ông Ph và ông Th đều nhận chuyển

nhượng từ ông Trương Quốc D (người được ông Đ, bà Th ủy quyền thực hiện ký kết hợp đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông Trương Quốc D với ông Huỳnh Thanh Ph được UBND xã TN chứng nhận ngày 16/12/1998 và Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông Trương Quốc D với ông Nguyễn Thanh Th được UBND xã TN chứng nhận ngày 03/02/1999.

[6] Theo ông Đ và bà Th, khi mua đất, người mua sẽ trực tiếp thỏa thuận, giao dịch, giao nhận đất và vàng từ ông bà, còn ông D chỉ là người thực hiện thủ tục pháp lý để cấp giấy cho người mua, ông bà không có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ph thửa 1067, mà chuyển nhượng cho ông Ph là thửa 1132. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph cũng thừa nhận không có trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ, bà Th, chỉ giao dịch trực tiếp với ông D. Theo giấy ủy quyền giữa ông Đ và bà Th với ông D thì ông D chỉ là người thực hiện thủ tục pháp lý, còn người nhận vàng là chủ sử dụng đất (ông Đ, bà Th). Như vậy, thực tế, ông Đ và bà Th không có chuyển nhượng thửa 1067 cho ông Ph mà chuyển nhượng cho ông Th, nhận vàng và giao đất cho ông Th, gia đình ông Th xây dựng nhà, trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có ai tranh chấp, còn ông Ph thì chưa có nhận đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 1067 ông Đ, bà Th đã chuyển nhượng cho ông Th và giao dịch đã hoàn thành, còn ông D lập hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư đối với thửa 1067 cho ông Ph không đúng với ý chí của ông Đ, bà Th là có căn cứ.

[7] Về việc UBND huyện TN, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng 01 thửa đất 1067 cho 02 hộ, hộ ông Huỳnh Thanh Ph và hộ ông Nguyễn Thanh Th, mặc dù UBND phường Th có Công văn số 835/UBND-NC ngày 01/4/2026 phúc đáp cho Tòa án xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là đúng vị trí và số thửa 1067 trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông D với ông Ph được UBND xã TN chứng nhận ngày 16/12/1998, còn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là không đúng vị trí và số thửa trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư lao động giữa ông D với ông Th được UBND xã TN chứng nhận ngày 03/02/1999, nhưng thực tế, ông Ph không được giao thửa đất này, không quản lý, sử dụng. Như vậy, UBND huyện TN cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là không đúng đối tượng sử dụng đất thực tế.

[8] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà Th, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, ông Nh và ông Đ (người thừa kế của ông Nguyễn Thanh Th) là có căn cứ. Ông Ph kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà Th, yêu cầu bà H, ông Nh và ông Đ là người thừa kế của ông Th phải tháo dỡ căn nhà trên đất trả lại phần đất thuộc thửa 1067 cho ông là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Ph, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: *"Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm"*. Như vậy, ông Ph là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2026/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ và bà Lê Thu Th. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư đối với diện tích đất 48m^2, loại đất T, thuộc thửa số 1067, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Lân Thạnh 2, xã TN, huyện TN, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay thuộc Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ, ký kết giữa ông Trương Quốc D với ông Huỳnh Thanh Ph, được Ủy ban nhân dân xã TN, huyện TN, tỉnh Cần Thơ (cũ) chứng nhận ngày 16 tháng 12 năm 1998 vô hiệu.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Việt H, ông Nguyễn Thanh Nh và ông Nguyễn Thanh Đ.

Công nhận cho những người thừa kế của ông Nguyễn Thanh Th là bà Đoàn Việt H, ông Nguyễn Thanh Nh và ông Nguyễn Thanh Đ được quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 48m^2, loại đất ODT, thuộc thửa số 1067, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Trích đo bản đồ địa chính số 56/VPĐKĐĐ ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TNMT thành phố Cần Thơ (đính kèm).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ ông Huỳnh Thanh Ph ngày 18 tháng 12 năm 1998 đối với thửa đất số 1067, tờ bản đồ số 10, diện tích 48m^2, loại đất T, tọa lạc tại ấp Lân Thạnh 2, xã TN, huyện TN, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay thuộc Khu vực L, phường Th, thành phố Cần Thơ.

Bà Đoàn Việt H, ông Nguyễn Thanh Nh và ông Nguyễn Thanh Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi lại hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận.

1.3. Đối với việc giao nhận vàng giữa ông Huỳnh Thanh Ph với ông Trương Quốc D được tách ra thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

1.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Huỳnh Thanh Ph phải chịu là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Ông Nguyễn Thanh Đ và bà Lê Thu Th đã nộp tạm ứng trước nên ông Huỳnh Thanh Ph phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Lê Thu Th số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh Ph phải chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh Ph phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011772 ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ và như vậy, ông đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, 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, 8, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 4 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 4 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm