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: 846/2026/DS-PT
Ngày: 28.7.2026
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi 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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Tú Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 945/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1109/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thành L**, sinh năm 1954 (mất)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thành L:

1. Bà **Nguyễn Thị Á**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

2. Bà **Lê Thị Ngọc L1**, sinh năm 1985 (có mặt)

3. Bà **Lê Thị T,** sinh năm 1987 (vắng mặt)

4. Ông **Lê Mạnh K,** sinh năm 1989 (vắng mặt)

5. Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

6. Ông **Lê Hoàng K1**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

7. Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp E, xã V, xã V, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn: Luật sư **Lê Như N** – H - Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông **Nguyễn Văn G,** sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho ông G: bà **Nguyễn Thị Ngọc Đ1**, sinh năm: 1991. Địa chỉ: ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Lê Thị Đ đại diện cho những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Lê Văn L2 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Thành L (mất), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông L có phần đất thửa 54 được Nhà nước cấp giấy vào ngày 06/6/1996 được cha vợ cho. Năm 2010, ông L có đổi cho ông Nguyễn Văn G nhưng chưa làm hợp đồng. Tuy nhiên, ông G làm được một thời gian rồi chuyển qua cho ông Nguyễn Văn D sử dụng đến thời điểm hiện tại. Nay ông L không có nhu cầu chuyển đổi nữa. Nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D giao trả lại phần đất với diện tích đo đạc thực tế là 1241,6m^2, thuộc một phần thửa 54, đất tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ) mà ông L đã chuyển đổi với ông Nguyễn Văn G.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, bị đơn ông D có ý kiến và phản tố như sau: Phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của cha ruột ông, đồng thời là cha vợ ông L là ông Nguyễn Văn T3. Sau đó, cha của ông đã cho bà Nguyễn Thị T2, là chị thứ 6 của ông. Đến năm 2013, bà T2 chuyển nhượng lại phần đất này cho ông với giá 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng ghi ngày 17/6/2013 và có sự chứng kiến của hộ giáp ranh là ông Nguyễn Văn K2 và ông Phan Thanh S. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất ông trực tiếp canh tác sử dụng liên tục đến nay. Ông L đã không sử dụng phần đất này trên 30 năm và đã không còn ở địa phương nhiều năm. Về người sử dụng đất từng thời kỳ thì cha ông là người sử dụng đầu tiên, kế đến là bà Nguyễn Thị P, là chị thứ 4 của ông, sau đó bà P trả lại cho cha ông, tiếp theo là cha ông cho bà Nguyễn Thị T2, rồi bà T2 chuyển

nhượng phần đất này cho ông. Nên thực tế phần đất không liên quan đến ông Lê Thành L. Vì vậy, ông có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận các nội dung sau:

1. Công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị T2.

2. Yêu cầu công nhận cho ông là người sử dụng đất hợp pháp phần đất đang tranh chấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến và yêu cầu như sau:

- Bà Lê Thị B: bà là vợ ông D, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông D.

- Ông Nguyễn Văn G trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha vợ ông (là ông Nguyễn Văn T3, chết cách nay khoảng 2 năm). Vợ ông là bà Nguyễn Thị P, con gái thứ tư, vợ của nguyên đơn ông Lê Thành L là bà Nguyễn Thị Á là con gái thứ hai, ông Nguyễn Văn D là con trai thứ bảy và bà Nguyễn Thị T2 là con gái thứ sáu của ông Nguyễn Văn T3. Nguồn gốc đất của ông và ông L đang sử dụng đều do ông T3 cho và được cấp giấy chứng nhận vào năm 1996. Khoảng năm 1998, ông và ông L đổi đất với nhau, ông đổi thửa 53 có diện tích là 1.645m^2 đất liếp, đổi với ông L tại thửa 54, việc đổi đất không lập thành văn bản. Sau khi đổi đất thì ông trồng bạch đàn và ban làm ruộng được khoảng 02 năm thì cha vợ ông yêu cầu lấy lại phần đất này để cho em vợ thứ sáu là bà Nguyễn Thị T2. Ông đã trả đất lại cho cha vợ và cha vợ đã cho bà Nguyễn Thị Thủy canh T4 phần đất này (phần đất ông đổi của ông L), bà Thủy canh T4 đất khoảng 02 năm thì bán lại cho ông Nguyễn Văn D sử dụng cho đến nay. Nay ông L không có nhu cầu đổi đất nữa thì ông yêu cầu ông L trả lại đất cho ông tại thửa 53. Còn phần đất thửa 54 mà ông đã đổi của ông L thì hiện tại ông Nguyễn Văn D đang canh tác thì ông L đòi ông D trả lại đất. Việc mua bán đất giữa bà T2 và ông D thì bà T2 và ông D tự giải quyết với nhau.

Tuy nhiên ông đã tự nguyện rút yêu cầu độc lập vì ông đã nhận lại phần đất đã đổi từ ông L, ông yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L, buộc ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất tranh chấp.

- Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông D, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông D. Trong trường hợp trả lại đất cho nguyên đơn ông L thì bà sẽ yêu cầu nhận phần đất khác của cha bà để đưa lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận và ổn định phần đất tranh chấp cho bị đơn.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G.

4. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bị đơn phần đất theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2026/CTĐĐTLT ngày 12/01/2026 của Công ty TNHH MTV Đ2 tại một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 1241,6m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ). Bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng tháng 3 năm 2026 bà Lê Thị Đ đồng thời đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử huỷ việc chuyển nhượng đất giữa ông D, bà T2; trả lại đất cho hộ ông L.

Ngày 30 tháng tháng 3 năm 2026 ông Nguyễn Văn G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T2; tuyên bố thửa 53 thuộc quyền sử dụng của ông G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý với các kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L vì phần đất này ông L vẫn đang là chủ sử dụng hợp pháp, việc đổi đất với ông G cũng không làm thay đổi quyền sủ dụng của ông L, bà T2 đem chuyển nhượng cho ông D là không đúng quy định vì bà T2 không có quyền sử dụng đất này.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm xét xử chưa đúng quy định vì việc đổi đất giữa ông L với ông D không xác lập quyền sử dụng đất cho ông G, ông T3 lấy lại phần đất từ ông G giao cho bà T2, bà T2 không được cấp quyền sử dụng đem đi chuyển nhượng cho ông D là không đúng nên đề nghị sửa án sơ thẩm: chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của ông G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt các đương sự, một số có người đại diện, riêng bà T2 vắng mặt nhưng quá trình giải quyết bà đã có lời khai đầy đủ nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn ông L:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa hôm nay và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 1241,6m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ. Các bên đều xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T3, năm 1996 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng năm 1998 ông L và ông Nguyễn Văn G đổi đất với nhau, ông G đổi phần đất tại thửa 53 của ông để đổi lấy phần đất tranh chấp tại thửa 54 của ông L. Sau khi đổi đất khoảng 02 năm thì ông T3 lấy lại phần đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Thủy canh T4, bà Thủy canh T4 được 02 năm thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn D. Xét, phía ông T3 đã cho đất ông L, ông L được cấp giấy hợp pháp, ông T3 không có ý kiến gì. Sau đó, thì ông L đổi với ông G, ông G đang canh tác ông T3 lấy lại cho bà T2 là không đúng quy định bởi việc cho đất ông L là hợp pháp có hiệu lực. Bà T2 cũng chưa có quyền sử dụng đất chỉ được ông T3 cho bằng miệng mà đem đi chuyển nhượng cho ông D là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa bà T2 và ông D là vô hiệu. Yêu cầu kháng cáo của thừa kế nguyên đơn ông L là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Hiện quyền sử dụng đất vẫn do hộ ông L đứng tên, ông D đang canh tác nên buộc ông D trả lại đất cho những người thừa kế của ông L quản lý là có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông G: như trên nhận định tại mục [2.1] việc chuyển nhượng đất giữa ông D với bà T2 là vô hiệu nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông G tuyên bố thửa 53 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông. Thấy rằng, giữa ông G và ông L đổi đất cho nhau nhưng các bên không có làm thủ tục sang tên, hiện tại phía ông G đang cánh tác và giấy đất vẫn đứng tên ông G nên yêu cầu này là không cần thiết. Do đó, không thể chấp nhận yêu cầu này của ông. Tại phiên tòa, đại diện ông G yêu cầu giải quyết việc đổi đất giữa ông với ông L, xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các bên không có yêu cầu, ông G cũng có lời khai đã nhận lại thửa 53 nên không xem xét yêu cầu này của ông.

[4] Đối với việc xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu giữa bà T2 và ông D sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp

nhận phản tố của bị đơn là không đúng nên sửa lại theo hướng nhận định trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, phần đất tranh chấp cấp sơ thẩm công nhận cho ông D thông qua việc chuyển nhượng nhưng hiện toàn bộ đất tại thửa 54 của ông L đã thế chấp tại Ngân hàng mà không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là có thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, tuy nhiên, cấp phúc thẩm không công nhận việc chuyển nhượng giữa ông D, bà T2 nên quyền lợi Ngân hàng vẫn được đảm bảo.

[6] Về chi phí tố tụng: 11.800.000 đồng. Bị đơn phải chịu chi phí này. Phía nguyên đơn đã nộp số tiền 10.000.000 đồng, phía bị đơn nộp 1.800.000 đồng. Bị đơn ông D có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế ông L 10.000.000đ.

[7] Về phần án phí:

[7.1] Sơ thẩm: Bị đơn ông D phải chịu 300.000đ.

[7.2] Phúc thẩm: Bà Lê Thị Đ và ông Nguyễn Văn G không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Đ.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn G.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành L (mất) có người kế thừa tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Á, Lê Thị Ngọc L1, Lê Thị T, Lê Mạnh K, Lê Thị T1, Lê Hoàng K1, Lê Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Văn D trả lại quyền sử dụng đất phần tại một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 1241,6m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông L (theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2026/CTĐĐTLT ngày 12/01/2026 của Công ty TNHH MTV Đ2).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

4. Về chi phí tố tụng: Ông D có nghĩa vụ trả lại cho cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông L số tiền 10.000.000đ.

5. Về án phí:

5.1. Sơ thẩm: ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002596 ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5.2. Phúc thẩm: Bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Văn G mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005804 và 0005802 ngày 31/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Khu vực 11 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.