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: 1065/2026/DS-PT
Ngày: 19-8-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Vũ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026 và ngày 19 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 788/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 959/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026 và Quyết định ngừng phiên tòa số 78/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ong Thị C, sinh năm: 1967

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1966

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

2. Bị đơn:

2.1. Bà Thạch Thị H, sinh năm: 1945

2.2. Ông Lâm B (B3), sinh năm: 1928 (chết tháng 11/2022)

Địa chỉ: Ấp G, xã V, thành phố Cần Thơ

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm B đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Ông Lâm D, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lâm Vi Kỳ L, sinh năm 1972; (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ.

- Bà Lâm Thị Cúc H1, sinh năm 1973; (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Â, xã V,Thành phố Cần Thơ.

- Ông Lâm C1, sinh năm 1985; (vắng mặt).

- Ông Lâm C2, sinh năm 1987; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thạch Thị H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm B đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Lâm Cát, Lâm D, Lâm Vi Kỳ L: Ông Đoàn Tấn P, sinh năm 1992; (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, phường V, Thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

3.1. Bà Trần Thị Ngọc V, sinh năm 1994; (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp Â, xã V, Thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Nguyễn Út Đ, sinh năm 1978; (có mặt).

3.3. Ông Trần Văn K, sinh năm 1984; (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V, Thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1967; (vắng mặt).

3.5. Ông Lâm Đ1, sinh năm 1989; (vắng mặt).

3.6. Ông Lâm Đ2, sinh năm 1993; (vắng mặt).

3.7. Ông Lâm Chành T2, sinh năm 1994; (vắng mặt).

3.8. Ông Lâm Nàm H2, sinh năm 2001; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Ong Lèn H3; (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Â, xã V, Thành phố Cần Thơ.

4.2. Ông Trần Văn B1; (vắng mặt).

4.3. Ông Lâm Minh H4; (vắng mặt).

4.4. Thạch Phi R (có mặt).

4.5. Phương Kim S (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V,Thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ong Thị Chu .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/6/2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2024 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ong Thị Chu trình B2:

Vào ngày 14/5/2009, vợ chồng ông Lâm B và bà Thạch Thị H có sang nhượng cho bà Ong Thị C diện tích đất 1.364m^2 (dài 62m, ngang 22m) lúc đó là cái đìa, tọa lạc tại: ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) với giá thỏa thuận hai bên đồng ý là: 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) có lập Giấy sang nhượng đất ký ngày 14/5/2009. Bà C đã trả trước cho ông Lâm B và bà Thạch Thị H 02 lần với tổng số tiền 18.000.000 đồng. Khi nào làm giấy chuyển quyền sử dụng đất cho bà C thì bà C trả hết số tiền còn lại là 7.000.000 đồng. Vào tháng 09/2012, bà C đã đổ đất san lấp cái đìa (phần đất chuyển nhượng chi phí 50 xe đất mỗi xe 1.400.000 đồng tương ứng với số tiền là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, đến năm 2022, gia đình bà Thạch Thị H, ông Lâm B chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Út Đ và ông Nguyễn Út Đ được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 586006 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, có diện tích 1.432,7m^2 (tách từ thửa 171) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Nguyễn Út Đ ngày 17/8/2022. Đến ngày 10/9/2024 ông Nguyễn Út Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn K.

Do đó, nay bà Ong Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu bà Thạch Thị H và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.432,7m^2 thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2024. Sau khi hoàn tất thủ tục bà Ong Thị C sẽ trả cho bà Thạch Thị H số tiền còn lại là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) như đã nêu trên. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên bố vô hiệu, yêu cầu bà Thạch Thị H và các con của bà Thạch Thị H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất theo Kết luận định giá số tài sản số 01/KL-HĐĐGTS ngày 24/02/2023.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 586006 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, có diện tích 1.432,7m^2, tọa lạc tại ấp G, xã V, thị

xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là TP .) cấp cho ông Nguyễn Út Đ ngày 17/8/2022.

Tại bản tờ tường trình ngày 26/6/2022 của các bị đơn ông Lâm B3 và Thạch Thị H cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Ông Lâm B và bà Thạch Thị H thừa nhận có thỏa thuận bán miếng đất 01 công tầm cấy (khoảng 1300 mét vuông) tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) cho bà Ong Thị C với giá là 25.000.000 đồng. Bà C đã đưa trước cho ông Lâm B và bà Thạch Thị H số tiền là 18.000.000 đồng, còn lại 7.000.000 đồng. Ông Lâm B và bà Thạch Thị H nhiều lần đến nhà yêu cầu bà C trả đủ số tiền còn lại để trả tiền vay cho Ngân hàng N1 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà C không đưa tiền cho ông Lâm B và bà Thạch Thị H. Do đó, ông Lâm B và bà Thạch Thị H không đồng ý bán miếng đất nêu trên cho bà Ong Thị C nữa. Đồng thời, phần đất tranh chấp cấp cho hộ, việc mua bán bằng miệng, không thông qua các con của ông Lâm B và bà Thạch Thị H. Từ lúc phát sinh tranh chấp đến thời điểm hiện tại, phần đất nêu trên do bà Lâm Vi Kỳ L, con gái của ông Lâm B trực tiếp sử dụng, tưới tiêu hàng ngày và không có san lấp mặt bằng như bà Ong Thị Chu trình B2.

Nay bà Thạch Thị H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng thỏa thuận bằng giấy viết tay giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H với bà Ong Thị Chu . Đồng ý trả lại số tiền đã nhận 18.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Kết luận định giá tài sản số 01/KL-HĐĐGTS ngày 24/02/2023.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyến sử dụng đất được ký giữa hộ ông Lâm B, bà Thạch Thị H với ông Nguyễn Út Đ.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/02/2022 cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Út Đ và ông Trần Văn K trình bày: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Thạch Thị H cho ông Nguyễn Út Đ đất không tranh chấp và việc chuyển nhượng hợp pháp. Hiện nay thửa đất tranh chấp nêu trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Nguyễn Út Đ tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, có diện tích 1.432,7m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) và ông Nguyễn Út Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nêu trên cho ông Trần Văn K đúng quy định của pháp luật.

Do đó, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ong Thị C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 586006 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, có diện tích 1.432,7m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng

(nay là là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Nguyễn Út Đ ngày 17/8/2022.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/5/2025 người làm chứng Ong Lèn Hái trình bày: Vào khoảng tháng 09 năm 2012, ông Ong Lèn H3 có đổ đất cho bà Ong Thị C 50 xe đất (mỗi xe khoảng 08 đến 09 mét khối đất), mỗi xe đất với giá 1.400.000 đồng, với tổng số tiền là 70.000.000 đồng. Số lượng 50 xe đất đỗ khoảng 1/3 cái đìa (do cái đìa sâu và rộng).

Tại biên bản xác minh ngày 24/7/2025 đối với ông Lâm Minh H4 cũng như tại phiên tòa người làm chứng Trần Văn B1 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ong Thị C với gia đình bà Thạch Thị H như thế nào thì ông Lâm Minh H4 và ông Trần Văn B1 không biết. Còn việc sang lắp cái đìa mà bà Ong Thị Chu chuyển N từ của gia đình bà Thạch Thị H thì ông Trần Văn B1 và ông Lâm Minh H4 cho rằng không thấy.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Thị Ngọc V, Trần Thị T1, L, L, Lâm Chành T2, Lâm Nàm H2: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp để kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật và triệu tập hợp lệ đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên nhưng đều vắng mặt, không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án có thông báo kết quả mở phiên họp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên biết.

Tại bản án sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ong Thị C về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B và bà Thạch Thị H với bà Ong Thị C đối với diện tích đất 1.432,7m^2 (Phần A 263,6m^2; phần B 241,4m^2; phần C 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H với bà Ong Thị C đối với diện tích đất 1.432,7m^2 (Phần A diện tích 263,6m^2; phần B diện tích 241,4m^2; phần C diện tích 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

- Buộc bà Thạch Thị H và các con gồm Lâm Da, Lâm Thị Vi Kỳ L, Lâm Thị Cúc H1, L, Lâm C2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ong Thị C với tổng số tiền là 37.654.000 đồng (ba mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Ong Thị C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Thạch Thị H và các con gồm Lâm Da, Lâm Thị Vi Kỳ L, Lâm Thị Cúc H1, L, Lâm C2 còn phải trả lãi cho bà Ong Thị C theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

- Buộc bà Ong Thị C phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Văn K đối với phần đất diện tích 1.432,7m^2 (Phần A 263,6m^2; phần B 241,4m^2; phần C 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ).

Phần đất có vị trí kích thước như sau:

Hướng đông giáp thửa số 349 có số đo 3,15m + 17, 76m;

Hướng tây giáp thửa số 547 có số đo 18,92m;

Hướng nam giáp thửa số 381 có số đo 15,18m; giáp thửa số 150 có số đo 42,60m + 5,42m + 9,50m;

Hướng bắc giáp 534 có số đo 36,76m + 0,70m; giáp thửa số 553 có số đo 34,21m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 586006 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, có diện tích 1.432,7m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Nguyễn Út Đ ngày 17/8/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 13 tháng 10 năm 2026 nguyên đơn Ong Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C đồng ý trả số tiền còn lại theo kết quả định giá thị trường, yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự cùng thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H và bà Ong Thị C vô hiệu. Các bên cùng thống nhất căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần G và thẩm định EXIMVAS để xác định giá trị quyền sử dụng đất để xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định trong vụ án này bên bị đơn có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 70% mức độ lỗi, nguyên đơn chịu 30% mức độ lỗi; Bị đơn không đồng ý, yêu cầu xác định mỗi bên chịu 50% mức độ lỗi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: 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: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong vụ án toàn diện và áp dụng các quy định pháp luật để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H và bà Ong Thị C vô hiệu là có căn cứ; Tuy nhiên về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu định giá thị trường đối với phần đất đang tranh chấp; Bị đơn cũng đồng ý, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá của Công ty cổ phần G và thẩm định EXIMVAS để buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn; áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 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, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Ong Thị C có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/7/2026 nguyên đơn cho rằng tại cấp sơ thẩm do đương sự yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chỉ định giá nhà nước, không định giá thị trường. Nay nguyên đơn yêu cầu định giá thị trường; bị đơn cũng thống nhất. Ngày 31/7/2026 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã phối hợp với công ty thẩm định giá và định giá tài sản; Các đương sự

cùng thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần G và thẩm định EXIMVAS để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự cùng thống nhất ngày 14/5/2009 ông Lâm B, bà Thạch Thị H và bà Ong Thị C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay; diện tích 1.364m^2 (dài 62m, ngang 22m) lúc đó là cái đìa, tọa lạc tại: ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) với giá thỏa thuận hai bên đồng ý là: 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) có lập Giấy sang nhượng đất ký ngày 14/5/2009. Bà Ong Thị C đã trả trước cho ông Lâm B và bà Thạch Thị H 02 lần với tổng số tiền 18.000.000 đồng. Diện tích đo đạc thực tế là 1.432,7m^2 thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05) theo sơ đồ hiện trạng ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

[2.2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa bà Ong Thị C với bà Thạch Thị H, L đối với diện tích đất 1.432,7m^2 thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) chỉ thỏa thuận mua bán bằng giấy tay, không thực hiện các thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức, nội dung, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm B là cấp cho hộ nhưng khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ong Thị C chỉ có ông Lâm B, bà Thạch Thị H ký mà các thành viên trong hộ gồm các con của ông B, bà H không ký. Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa thực hiện đúng theo qui định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự bị vô hiệu là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H và bà Ong Thị C vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003: Thì thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng sau khi nhận đất thì bà có san lấp mặt bằng khoảng 500 khối đất; Bị đơn không đồng ý cho rằng hiện trạng là đất đìa; Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để tiến

hành thẩm định và định giá lại phần đất, trong đó có đối chiếu, so sánh độ tương phản mặt bằng giữa phần đất đang tranh chấp với các vị trí đất liền kề. Các đương sự cùng thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần G và thẩm định EXIMVAS để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tại sơ đồ hiện trạng đo đạc tranh chấp ngày 19/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V thể hiện tại các vị trí (A); (B) và (C); Tuy nhiên, quá trình thẩm định nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp phần đất tại vị trí (B) và (C), đối với phần (A) không tranh chấp, tuy nhiên bản án sơ thẩm lại tính trên tất cả các diện tích đất trên để tính giá trị quyền sử dụng đất và buộc bị đơn bồi thường là chưa phù hợp. Xét thấy, sau khi Tòa án sơ thẩm tuyên án phía bị đơn cũng thống nhất và không có kháng cáo nội dung trên. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án các đương sự cùng thừa nhận đây là phần đất trước đây bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do đó, ý kiến trên của đại diện ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ. Như vậy, căn cứ theo kết quả định giá của Công ty cổ phần G và thẩm định EXIMVAS thì phần đất đang tranh chấp có kết quả định giá là 426.751.000 đồng.

Xét về yếu tố lỗi: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa các bên là làm hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bà C đã giao 18.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Khi hai bên có tranh chấp chưa được giải quyết thì phía bị đơn đã tự chuyển nhượng phần đất này cho người khác, trong khi chưa giao trả số tiền đã nhận trước đó của bà C. Vì vậy Tòa án xác định bị đơn phải chịu 60% mức độ lỗi và nguyên đơn phải chịu 40% mức độ lỗi. Như vậy, bà Thạch Thị H và các con gồm Lâm Da, Lâm Thị Vi Kỳ L, Lâm Thị Cúc H1, L, Lâm C2 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Ong Thị C số tiền đã nhận 18.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt đối với hợp đồng vô hiệu là 256.050.600 đồng Tổng cộng với số tiền là 274.050.600 đồng (*Hai trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm năm mươi nghìn, sáu trăm đồng*).

Buộc bà Ong Thị C phải trả lại cho ông Trần Văn K đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 1.432,7m^2 (Phần A diện tích 263,6m^2; phần B diện tích 241,4m^2; phần C diện tích 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (do hộ bà Thạch Thị H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Út Đ và ông Nguyễn Út Đ đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn K).

[3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ong Thị C; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ong Thị Chu .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-PT ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2009 giữa ông Lâm B, bà Thạch Thị H với bà Ong Thị C đối với diện tích đất 1.432,7m^2 (Phần A 263,6m^2; phần B 241,4m^2; phần C 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

Buộc bà Thạch Thị H và các con gồm Lâm Da, Lâm Thị Vi Kỳ L, Lâm Thị Cúc H1, L, Lâm C2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ong Thị C với tổng số tiền là 274.050.600 đồng (*Hai trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm năm mươi nghìn, sáu trăm đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Ong Thị C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Thạch Thị H và các con gồm Lâm Da, Lâm Thị Vi Kỳ L, Lâm Thị Cúc H1, L, Lâm C2 còn phải trả lãi cho bà Ong Thị C theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

Buộc bà Ong Thị C phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Văn K đối với phần đất diện tích 1.432,7m^2 (Phần A diện tích 263,6m^2; phần B diện tích 241,4m^2; phần C diện tích 927,7m^2) thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 33 (tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp G, xã V, Thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, tỉnh Sóc Trăng)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Thạch Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Ong Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004324 ngày 21/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – TP .).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp tại cấp sơ thẩm 7.304.974[đ]; Tại cấp phúc thẩm là 14.600.000 đồng; Tổng cộng 21.904.974 đồng. Như vậy bị đơn có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho nguyên đơn 10.952.487 đồng (*Mười triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm băys mươi tám đồng*).

4. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ong Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000[đ] (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0005839 lập ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự, thành phố Cần Thơ.

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 19 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 8 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy