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: 1315/2026/DS-PT
Ngày: 14 – 9 - 2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu "

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 Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Ông Võ Bảo Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - 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: Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1405/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1562/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Phong V**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khu V H phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ). *(có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của ông V (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2023): *Ông Nguyễn Xuân M*, sinh năm 1955; địa chỉ: E T, phường C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- *Bị đơn*:

1. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1957 *(đã chết)*.

Địa chỉ: Khu V H phường T, quận Ô, TP . (nay là khu vực H, phường Ô, thành phố Cần Thơ); Nơi ở: 70 Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: Ông **Đoàn Hồng P**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ).

Nơi ở hiện nay: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

2. Ông **Nguyễn Văn Thanh P1**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1 (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2026):

+ Ông **Trịnh Hữu B**, sinh năm 1977; *(có mặt)*

+ Bà **Trần Huỳnh N1**, sinh năm 1996; *(có mặt)*

Cùng Địa chỉ: A T, phường T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà **Hồ Thị Mỹ P2**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P2 (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2026):

+ Ông **Trịnh Hữu B**, sinh năm 1977; *(có mặt)*

+ Bà **Trần Huỳnh N1**, sinh năm 1996; *(có mặt)*

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Lê Văn Thiện E**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên lạc: Khu vực H phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

3. **Văn phòng C**; Địa chỉ: A Quốc lộ I, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Phong V; Bị đơn ông Nguyễn Văn Thanh P1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Xuân M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Phong V trình bày: Vào ngày 07/6/2005 ông Nguyễn Phong V có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 260m^2, Thửa: 1367, Tờ bản đồ: 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000652 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 13/7/1996 cho bà Trần Thị N. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng nhận của UBND phường C (cũ). Do thời điểm chuyển nhượng đất, bà N nói đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên không tách thửa sang tên được. Sự việc này ông V đã nhiều lần yêu cầu bà N phải tách thửa sang tên cho ông V thì bà N nói khi nào lấy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì sẽ tách cho ông V. Tuy nhiên, bà N không tách thửa cho ông V mà bà N tặng cho con ruột là ông Đoàn Hồng P toàn bộ thửa 1367. Sau khi được bà N tặng cho quyền sử dụng đất, thì thửa đất 1367, tờ bản đồ số 01 được ông Đoàn Hồng P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới là thửa 102 Tờ bản đồ số 43, diện tích 323,7 m^2 (260 m^2 ODT và 63,7 m^2 đất CLN (chênh lệch tăng 63,7 m^2 đất CLN so với giấy chứng nhận quyền sử đất số 000652 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 13/7/1996 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số vào sổ CH 04586 do UBND quận Ô cấp ngày 19/7/2023).

Đến ngày 08/8/2023, ông Đoàn Hồng P chuyển nhượng thửa đất 102, tờ bản đồ số 43 cho ông Nguyễn Văn Thanh P1. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 102, ngày 25/3/2024, ông Nguyễn Văn Thanh P1 làm thủ tục tặng cho vợ là bà Hồ Thị Mỹ P2 một phần thửa đất 102 với diện tích 73,3 m^2 (ODT), bà P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất mới là 104, Tờ bản đồ số 43, diện tích 73,3 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05049 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/4/2024.

Ngày 25/3/2024, ông Nguyễn Văn Thanh P1 chuyển nhượng một phần thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43 với diện tích 71,9 m^2 cho ông Lê Văn Thiện E, ông E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất mới là thửa 106, Tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05051 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/4/2024, phần diện tích còn lại của thửa 102 hiện nay là

thửa 105 Tờ bản đồ số 43, diện tích 178,5 m^2 (có 114,8 m^2 đất ở và 63,7 m^2 đất cây lâu năm do ông Nguyễn Văn Thanh P1 đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05050 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/4/2024.

Do đó, ông Nguyễn Phong V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Đoàn Hồng P với ông Nguyễn Văn Thanh P1 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2023 liên quan đến thửa đất trên là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc địa chỉ trên là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E được công chứng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A, Số 2180, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, TP .) là vô hiệu.

Ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Hồng P và ông Nguyễn Văn Thanh P1 phải làm thủ tục để tách một phần diện tích thửa đất số 102, Tờ bản đồ số 43, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04586 do UBND quận Ô (cũ) cấp ngày 19/7/2023, do ông Đoàn Hồng P đứng tên quyền sử dụng đất (nay là thửa 104 do bà P2 đứng tên, thửa 106 do ông Thiện E đứng tên và thửa 105 do ông P1 đứng tên quyền sử dụng đất), diện tích yêu cầu được tách được thể hiện theo vị trí A diện tích 124,5 m^2, loại đất ODT + CLN (có 114,8 m^2 ODT, hiện nay ông P1 đang đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa 105) và vị trí (C) diện tích 22 m^2, (trong đó, hành lan an toàn lộ giới 24 m^2) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất Số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Bị đơn ông Đoàn Hồng P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị N trình bày: Việc chuyển nhượng đất trước đây giữa bà N và ông Nguyễn Phong V cụ thể như thế nào thì ông P không rõ vì lúc đó ông P còn nhỏ tuổi, nhưng ông P biết được ông V có đang quản lý sử dụng một phần diện tích đất tại địa chỉ trên. Vào năm 2023 thì giữa ông P, bà N, ông V có thỏa thuận trong việc đo đạc đất để tách thửa đất 1367 cho ông Nguyễn Phong V (ký tờ Cam kết và

đồng thuận ngày 17/7/2023 trong giấy ghi nhầm là Nguyễn Thị N2, ông P xác định chính bà Trần Thị N ký tên trong văn bản này) và có ký tờ cam kết và thỏa thuận việc cắm ranh đất ngày 14/01/2023, nhưng các bên chưa thực hiện được việc tách giấy thì bà N đã chuyển tên thửa đất 1367 cho ông P đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó ông P đã bán toàn bộ phần đất của thửa 1367 bao gồm luôn phần đất do ông V đang quản lý sử dụng cho ông Nguyễn Văn Thanh P1. Hiện nay, ông P1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất, nên ông P1 có toàn quyền quyết định đối với thửa đất 1367. Ông P vẫn xác định ông V đang quản lý và sử dụng một phần thửa đất 1367, ông P vẫn đồng ý tách giấy cho ông V, còn vấn đề ông P đã bán cho ông P1 luôn phần đất của ông V thì ông P và ông P1 sẽ tự thỏa thuận để tách giấy cho ông V.

Ông Trịnh Hữu B là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Thanh P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Thanh P1 có nhận chuyển nhượng đất từ ông Đoàn Hồng P liên quan đến thửa đất 1367 và 1366 (cũ), ông P đã được bà Trần Thị N tặng cho thửa đất 1367, ông P đứng theo thửa đất mới là 102, Tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04586 do UBND quận Ô cấp ngày 19/7/2023, tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận Ô, TP . (cũ), sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P thì ông P1 đã tặng cho bà Hồ Thị Mỹ P2 một phần diện tích đất thửa 102, diện tích 73,3 m^2 đất ở đô thị, bà P2 (tách thành thửa 104), và chuyển nhượng cho ông Lê Văn T Em 71,9 m^2 (thửa 106) diện tích còn lại được tách thành thửa đất mới là thửa 105 là 178,5 m^2 (Đất ở 114,8 m^2, đất trồng cây lâu năm 63,7 m^2. Phần đất ông P1 đã tặng cho bà Mỹ P3 (thửa 104) và chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thiện E (thửa 106), không liên quan và không nằm trong phần đất ông V đã mua của bà N và hiện đang tranh chấp.

Ông P1 là người được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 43 chiếu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 943203 (số vào sổ cấp CN: CH04586), do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/07/2023, có xác nhận chỉnh lý sau cùng cho ông Nguyễn Văn Thanh P1 vào ngày 21/08/2023. Tài sản nêu trên do ông P1 nhận chuyển nhượng từ phía ông Đoàn Hồng P (ông P là con bà N chủ đất gốc nêu trên) từ thời điểm ngày 08/08/2023, chiếu theo Hợp đồng công chứng số 5426, quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P1 đã trả đủ tiền và hiện đang trực tiếp quản lý tài sản.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P1 cho rằng không có căn cứ nên ông P1 hoàn toàn không đồng ý, không chấp nhận bất kỳ yêu cầu nào của phía nguyên đơn.

Ông P1 có yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Phong V với nội dung đề nghị Tòa án xem xét: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Phong V; Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 102 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn Thanh P1; Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2023 của ông Đoàn Hồng P với ông Nguyễn Văn Thanh P1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 của ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2 là hợp pháp; Buộc ông Nguyễn Phong V phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của phía nguyên đơn ra khỏi thửa đất để trả lại mặt bằng thửa đất số 102 cho ông P1.

Bà Hồ Thị Mỹ P2 thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn Thanh P1.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Thiện E trình bày:

Ông Lê Văn Thiện E được đứng tên thửa đất số 106, tờ bản đồ số 43, diện tích 71,9m^2 (đất thổ cư) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05051 cấp ngày 05/4/2024, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, thành phố Cần Thơ (do nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Thanh P1, khi nhận chuyển nhượng không biết phần đất đang tranh chấp. Ông E có yêu cầu độc lập yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E là hợp pháp.

Tại văn bản số 19/2025 ngày 06/5/2025, *người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A trình bày:*

Văn phòng C Nguyễn Thị Thủy A có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thiện E.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Đoàn Hồng P với ông Nguyễn Văn Thanh P1 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2023 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, TP .) liên quan đến phần diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất Số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, TP .).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E được công chứng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A, Số 2180, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

Công nhận cho ông Nguyễn Phong V quyền sử dụng đất diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 được thể hiện theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất Số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ông Nguyễn Phong V được quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi tách phần diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 cho ông V thì phần diện tích đất còn lại của thửa 105 là 54 m^2 cộng với phần diện tích 73,3 m^2 của thửa 104 (bị tuyên vô hiệu) thì ông P1 có quyền liên hệ đến C1 có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05049 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho bà Hồ Thị Mỹ P2 liên quan đến thửa đất 104, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, TP .; Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05050 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho ông Nguyễn Văn Thanh P1 liên quan đến thửa đất 105, Tờ bản

đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, TP . (nay là phường Ô, TP .; Thu hồi phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn Thanh P1 ngày 21/8/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04586 do UBND quận Ô cấp ngày 19/7/2023 cho ông Đoàn Hồng P để cấp lại cho đương sự theo quy định.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tuyên xử, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện ủy quyền cho ông P1, bà P2 là ông Trịnh Hữu B trình bày: Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là không hợp pháp. Tại thời điểm bà N chuyển nhượng cho ông V thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Bà N chuyển nhượng cho ông V sai thì phải bồi thường theo thỏa thuận là gấp 05 lần hợp đồng. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đã hết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không phù hợp. Phía ông P1, bà P2 là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán. Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

Nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P2 kháng cáo nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/6/2005 giữa ông V và bà N đã được chứng thực theo quy định, đồng thời các bên đã thực hiện hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và xây dựng nhà, ở ổn định. Mặc dù, trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi 260 m^2 nhưng ông V thừa nhận chỉ có nhận chuyển nhượng của bà N 160 m^2 (ODT) và thực tế đã nhận và sử dụng ổn định phần đất

thuộc thửa 1367 trên từ đó đến nay đây là sự thừa nhận của đương sự nên là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Phía bị đơn ông P *(kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng duy nhất của bà N)* thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nêu trên, nên có cơ sở xác định việc bà N có có giao dịch chuyển nhượng phần đất diện tích 160 m^2 thuộc thửa 1367 cho ông V nêu trên là có thật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2005 giữa ông V với bà N có giá trị pháp lý.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng đất cho ông V lẽ ra bà N phải làm thủ tục sang tên đất cho ông V nhưng bà N lại làm thủ tục tặng cho thửa đất 1367 cho ông P bao trùm cả phần đất của ông V đang sử dụng là không đúng quy định dẫn đến ông P chuyển nhượng đất lại cho ông P1, ông Phong T1 cho 01 phần đất cho bà P2 đồng thời chuyển nhượng 01 phần đất cho ông E. Việc bà N tặng cho ông P toàn bộ thửa đất 1367, trong đó có phần diện tích 160 m^2 đã chuyển nhượng cho ông V là không đúng quy định, sau khi được tặng cho thửa 1367, thì ông P, bà N và ông V có ký Tờ cam kết và thỏa thuận cắm ranh đất ngày 14/01/2023 và Tờ cam kết và đồng thuận về việc tách thửa đất 1367 ngày 17/3/2023, bà N đã mất năm 2024, ông P là người thừa kế duy nhất của bà N.

Như vậy, việc ông P nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà N cũng là để thực hiện thỏa thuận tách thửa đất cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu nên không cần thiết cần thiết phải tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho này, mà cần buộc ông P phải có nghĩa vụ đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V.

Đối với việc ông P chuyển nhượng toàn bộ thửa 102 (thửa cũ là 1367) cho ông P1 vào ngày 08/8/2023 sau ngày ông V và N có phát sinh tranh chấp *(biên bản hòa giải tại tổ hòa giải Khu vực Hòa Thạnh ngày 11/02/2023 và 17/3/2023 BL 11-15),* ông P1 cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P thì ông P1 có biết được ông Nguyễn Phong V có đang quản lý sử dụng một phần thửa đất có nguồn gốc mua của bà N *(biên bản hòa giải ngày 18/9/2024 BL 195-198),* nên ông P1 không có sự ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất thửa 102 (thửa cũ 1367) từ ông P.

Bên cạnh đó, ông P1 làm thủ tục tặng cho bà P2 và chuyển nhượng cho ông E một phần thửa đất 102 trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2023 giữa ông Đoàn Hồng P với ông Nguyễn Văn Thanh P1 vô hiệu một phần (phần diện tích ông V đang quản lý sử dụng); Do diện tích còn lại của thửa 105 loại đất CLN

là nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2 cũng phải vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với phần yêu cầu độc lập của ông Thiện E, Tòa án sơ thẩm đã xác định ông E là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là đúng quy định.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thiện E là có căn cứ và đúng quy định.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bản án sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Bị đơn ông Nguyễn Văn Thanh P1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ P2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự không có cơ sở để xem xét.

Từ những cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Thanh P1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ P2 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DSST ngày 28/04/2026 của Tòa án nhân khu vực 2 - Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".* Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Vào năm 2005, ông V có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 160m^2 (đất thổ cư) giá 95.000.000 đồng, thuộc thửa 1367 của bà Trần Thị N, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng ghi diện tích 260 m^2. Hợp đồng trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C (cũ) các bên đã bàn giao và nhận đất xong. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng phần đất trên, bà N không làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông V mà bà N đã làm thủ tục tặng cho ông Đoàn Hồng P (con trai của bà) toàn bộ thửa đất 1366 và 1367 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 08/8/2023

ông P đã chuyển nhượng lại thửa đất 102 (thửa cũ 1367) cho ông Nguyễn Văn Thanh P1 (*trong đó đã bao gồm phần đất ông V đang sử dụng*), nên thửa đất 102 được cập nhật chỉnh lý sang tên ông P1 vào ngày 21/8/2023.

Ngày 25/3/2024 ông P1 làm thủ tục tặng cho vợ là bà Hồ Thị Mỹ P2 01 phần diện tích của thửa đất 102 nên bà P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất mới là 104, tờ bản đồ số 43, diện tích 73,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05049 cấp ngày 05/4/2024. Đồng thời ông P1 chuyển nhượng 01 phần diện tích của thửa đất 102 cho ông Lê Văn Thiện E, ông E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất mới là thửa 106, diện tích 71,9 m^2 tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05051 cấp ngày 05/4/2024. Hiện nay phần diện tích còn lại của thửa 102 (nay là thửa 105) là 178,5 m^2 (có 114,8 m^2 đất thổ cư và 63,7m^2 đất cây lâu năm) do ông P1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05050 cấp ngày 05/4/2024. Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà N. Bị đơn phản tố yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/6/2005 giữa ông V và bà N:

Về hình thức hợp đồng: Hai bên có ra chính quyền địa phương chứng thực tại thời điểm chuyển nhượng nên đúng quy định.

Về nội dung: Mặc dù, trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi 260 m^2, nhưng ông V đã xác nhận chỉ có nhận chuyển nhượng của bà N 160 m^2 (ODT) và thực tế đã nhận và sử dụng ổn định diện tích trên. Phía bà N đã nhận đủ tiền và ông V đã nhận tài sản (do bà N chết năm 2024) thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nêu trên, giao dịch trên là có thật dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N chưa tách bộ sang tên cho ông V. Sau đó, bà N tặng cho con là ông P toàn bộ diện tích đất trên (kể cả phần đã chuyển nhượng cho ông V) là không đúng quy định dẫn đến ông P chuyển nhượng đất lại cho ông P1, ông Phong T1 cho 01 phần đất cho bà P2 đồng thời chuyển nhượng 01 phần đất cho ông E.

Về chứng cứ: Phía bà N tặng cho thửa 1367 cho ông P, thì ông P, bà N và ông V có ký Tờ cam kết và thỏa thuận cắm ranh đất ngày 14/01/2023 và Tờ cam kết và đồng thuận về việc tách thửa đất 1367 ngày 17/3/2023, bà N chết 2024, ông P là người thừa kế duy nhất của bà N. Đáng lý ra, ông P phải tách phần bà N đã chuyển nhượng cho ông V nhưng ông P lại chuyển nhượng cho ông P1 là trái với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông V. Ông V không có yêu cầu đối với

hợp đồng tặng cho thửa 1367 giữa bà N và ông P, nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho này, mà cần buộc ông P phải có nghĩa vụ đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V là phù hợp.

Đối với việc ông P chuyển nhượng toàn bộ thửa 102 (thửa cũ là 1367) cho ông P1 vào ngày 08/8/2023 sau ngày ông V và N có phát sinh tranh chấp. Ông P1 cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P thì ông P1 có biết được ông V đang quản lý sử dụng một phần thửa đất có nguồn gốc chuyển nhượng của bà N nên ông P1 không có sự ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P. Bên cạnh đó, ông P1 làm thủ tục tặng cho bà P2 và chuyển nhượng cho ông E một phần thửa đất 102 trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2023 giữa ông P với ông P1 vô hiệu một phần (phần diện tích ông V đang quản lý sử dụng); Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông P1 với bà P2 vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét thửa đất 105 (do ông P1 đứng tên) có diện tích 178,5 m^2 (114,8 m^2 ODT và 63,7 m^2 CLN), ông V trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và l9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2, ngoài ra ông V còn quản lý sử dụng phần diện tích ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 51,4 m^2.

Đối với phần đất diện tích 22m^2 vị trí (C) theo kết quả xác minh: *"Vị trí điểm (C) diện tích 22m^2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 là thuộc thửa đất 1367 (cũ), sau khi đo đạc và tách thành thửa mới thì vị trí (C) được cập nhật thành đất thuộc hành lang an toàn giao thông (theo bản đồ địa chính chính quy)."*

Xét phần diện tích 22 m^2 trí (C) thuộc thửa 1367 (cũ), phần đất vị trí (C) này ông V đã nhận chuyển nhượng của bà N và sử dụng từ trước đến nay, do vậy công nhận cho ông V phần đất 22 m^2 tại vị trí (C) và ông V được tiếp tục sử dụng phần đất vị trí (C) trên là phù hợp. Tuy nhiên hiện nay, phần diện tích đất 22 m^2 tại vị trí (C) nằm trong hành lang an toàn giao thông, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối cho ông V do cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định.

Mặc dù, ông V nhận chuyển nhượng diện tích đất nhiều hơn nhưng xét quá trình sử dụng đất thì ông V vẫn quản lý sử dụng theo hiện trạng được thể hiện vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2, phần diện

tích nằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 51,4 m^2. Ông V cũng chỉ yêu cầu được tách phần diện tích được thể hiện tại vị trí (A) 124,5 m^2 (114,8 m^2 ODT và l9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 theo hiện trạng thực tế mà không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông V diện tích trên là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Thanh P1:

Như đã nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2005 giữa ông V với bà N có giá trị pháp lý nên giao dịch giữa ông P và ông P1 là không đúng quy định pháp luật. Giao dịch này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V đã diễn ra trước đó, nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2023 giữa ông P với ông P1 bị vô hiệu và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông P1 với bà P2 cũng bị vô hiệu như đã phân tích trên.

Xét thửa đất 105 có diện tích 178,5 m^2 (ODT + CLN) trong trường hợp công nhận cho ông V 124,5 m^2 tại vị tí (A) và 22 m^2 tại vị trí (C), thì phần diện tích còn lại của thửa 105 tại vị tí (B) chỉ còn 54 m^2 loại đất CLN thì không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó cần phải tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông P1 và bà P2 là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho ông V trong việc tách thửa đất theo quy định. Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Thiện E:

Như đã phân tích, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông P1 với ông E về hình thức là phù hợp quy định pháp luật được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 2180, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024. Tuy nhiên, ông E cho rằng ông E nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 là ngay tình do ông E không biết đất đang tranh chấp. Nay, ông E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất.

Xét việc ông P1 chuyển nhượng 71,9 m^2 đất cho ông E không ảnh hưởng đến việc tách thửa phần đất ông V đã nhận chuyển nhượng của bà N trước đó. Do đó, ông E là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 giữa ông P1 với ông E được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 2180, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 là hợp pháp là có căn cứ. Các bên đương sự kháng cáo không liên quan

đến phần của ông E. Vì vậy, công nhận cho ông E được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05049 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho bà Hồ Thị Mỹ P2 liên quan đến thửa đất 104, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ; Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05050 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho ông Nguyễn Văn Thanh P1 liên quan đến thửa đất 105, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ; Thu hồi phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn Thanh P1 ngày 21/8/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04586 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/7/2023 cho ông Đoàn Hồng P để cấp lại cho đương sự theo quy định.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông P1 chỉ vô hiệu 01 phần, nên sau khi tách phần diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 cho ông V thì phần diện tích đất còn lại của thửa 105 là 54 m^2 cộng với phần diện tích 73,3 m^2 của thửa 104 (bị tuyên vô hiệu) thì ông P1 có quyền liên hệ đến C1 có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông P1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Đối với vấn đề quyền và nghĩa vụ của ông P với ông P1 liên quan đến phần vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2023 và ông P1 với bà P2 liên quan đến Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2024 (nếu có tranh chấp) thì sẽ tách thành vụ án khác.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phong V: Tại phiên tòa phúc thẩm ông V rút yêu cầu kháng cáo đồng ý với bản án sơ thẩm nên đình chỉ yêu cầu này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thanh P1, bà Hồ Thị Mỹ P2: Ông P1, bà P2 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là có cơ sở nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 14.880.000 đồng (ông V đã nộp tạm ứng và chi xong), nên ông Đoàn Hồng P và ông Nguyễn Văn Thanh P1 có trách nhiệm trả lại cho ông V 14.880.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định.

Ông Đoàn Hồng P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N) chịu 300.000 đồng án phí, ông Nguyễn Văn Thanh P1 chịu 300.000 đồng án phí theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P1, bà P2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 116; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 289, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 123, Điều 133; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thanh P1, bà Hồ Thị Mỹ P2.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phong V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phong V, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Thanh P1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Thiện E.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Đoàn Hồng P với ông Nguyễn Văn Thanh P1 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2023 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ) liên quan đến phần diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất Số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với bà Hồ Thị Mỹ P2 được công chứng Văn phòng C, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất

102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn Thanh P1 với ông Lê Văn Thiện E được công chứng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A, Số 2180, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 liên quan đến thửa đất 102, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

Công nhận cho ông Nguyễn Phong V quyền sử dụng đất diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 được thể hiện theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất Số 235/VPĐK.DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ông Nguyễn Phong V được quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi tách phần diện tích 124,5 m^2 vị trí (A) (114,8 m^2 ODT và 9,7 m^2 CLN) và vị trí (C) có diện tích 22 m^2 cho ông V thì phần diện tích đất còn lại của thửa 105 là 54 m^2 cộng với phần diện tích 73,3 m^2 của thửa 104 (bị tuyên vô hiệu) thì ông P1 có quyền liên hệ đến C1 có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05049 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho bà Hồ Thị Mỹ P2 liên quan đến thửa đất 104, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ; Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05050 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 05/04/2024 cho ông Nguyễn Văn Thanh P1 liên quan đến thửa đất 105, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Quốc lộ I, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ; Thu hồi phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn Thanh P1 ngày 21/8/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04586 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/7/2023 cho ông Đoàn Hồng P để cấp lại cho đương sự theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Hồng P và ông Nguyễn Văn Thanh P1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông V 14.880.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự: Ông V là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định.

Ông Đoàn Hồng P chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Văn Thanh P1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí ông P1 đã nộp theo biên lai số 0003792 ngày 27/02/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ thành tiền án phí; Ông Lê Văn Thiện E được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002447 ngày 03/02/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ THị Mỹ P2 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008991 ngày 08/5/2026 thành án phí tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà P2 đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn Thanh P1 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008990 ngày 08/5/2026 thành án phí tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông P1 đã nộp đủ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Cần Thơ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải