

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: 1437/2026/DS-PT
Ngày: 12/10/2026
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 Phạm Hoàng Lâm.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ;

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Nhiên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1579/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 491/2026/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1796/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1961; (có mặt)

2. Bà Phan Thị M, sinh năm 1966. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1972 (chết ngày 09/4/2026);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D:

1.1 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; (có mặt)

1.2 Anh Trần Duy K, sinh năm 2007; (có mặt)

1.3 Anh Trần Duy K1, sinh năm 2011. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

1. Anh Trần Duy K, sinh năm 2007; (có mặt)

2. Anh Trần Duy K1, sinh năm 2011. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn L, bà Phan Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Phan Thị M thống nhất trình bày:

Vào ngày 01/4/2022, vợ chồng ông Trần Văn L, bà Phan Thị M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H tại thửa 727, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.630m² loại đất CLN, giá chuyển nhượng 170.000.000đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 727 thì ông D đang thể chấp thửa 727 cho ngân hàng, ông D có nói cho ông L biết diện tích thửa 727 là 1.630m², hai bên cũng không biết hình thể thửa 727 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là như thế nào, hai bên cũng không biết thửa 727 có lối đi ra lộ nông thôn hay không, ông L và ông D có thỏa thuận cắm ranh giao đất từ vị trí nhà mô (mộ của cha mẹ ông D) kéo ra phía sau (giáp thửa 726). Đến khi ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, địa chính xã báo cho ông L biết hình thể thửa 727 có lối đi ra lộ, chiều ngang 2,25m, chạy dài hết thửa 727, nên ông L tiến hành cắm ranh phần này để đủ diện tích theo giấy được cấp, cắm lẫn nào thì phía ông D cũng nhỡ bỏ, và từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông L không biết phần nền nhà của ông D, bà H thuộc thửa 727, vì thời điểm ông L nhận chuyển nhượng thửa 727 thì nhà của ông D, bà H thuộc thửa thổ cư 1067 (sát lộ), sau đó ông D chuyển nhượng thửa 1067 mới dời nhà vào phía trong vì chủ đất mới cho ông D ở nhờ. Nay vợ chồng ông L, bà M chỉ tranh chấp phần lối đi, phần nền nhà của ông D, bà H đang ở thì ông L không tranh chấp vì phần đó là thuộc thửa 1067 như ông L đã nói phía trên. Nay vợ chồng ông L, bà M yêu cầu vợ chồng ông D và các con ông D có nghĩa vụ tháo dỡ mái che và giao phần lối đi có diện tích 108,64m² thửa 727, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn D (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp (thửa 727) là của ông bà tặng cho ông Trần Văn D, diện tích 01 công (tầm lớn) + 02 tầm, ông D đã sử dụng từ nhiều năm nay. Nhưng do không hiểu biết pháp luật nên từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D cũng không xem đến, được cấp giấy xong là ông D thế chấp vay vốn Ngân hàng. Đến lúc ông D bệnh cần tiền chữa trị nên đã bán cho vợ chồng ông Trần Văn L vào năm 2022 (không nhớ rõ ngày tháng), ông D và vợ là bà Nguyễn Thị H, cùng các con Trần Duy K, Trần Duy K1 đồng ý bán cho vợ chồng ông Trần Văn L phần đất 01 công (tầm lớn) + 02 tầm (tức chiều ngang 5 tầm (15m) x 2 tầm (6m) = 90m²) (tương đương 1390m²), hai bên có làm giấy viết tay (giấy tập). Sau đó, ông D đã giao đất cho phía ông L xong, có cắm trụ đá và đã nhận đủ tiền từ phía ông L là 170.000.000đồng. Ông D thừa N có chuyển nhượng đất cho ông L nhưng ông D không chuyển nhượng phần đường đi (cấp thửa thổ cư 1067 do ông D đứng tên), phần này có nhà mồ của cha mẹ ông D (ngang 4m, dài 6m) nên ông D không thể bán được, hai bên có thỏa thuận rõ nội dung này và có người làm chứng ông Đ, ông Hoàng E biết. Vì vậy, ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2022 (trong hồ sơ) là không phải tờ giấy tay ông D đã ký nên ông D không đồng ý nội dung này, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H thống nhất với phần trình bày của ông D.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Duy K thống nhất với phần trình bày của ông D.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 491/2026/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

- Căn cứ Điều 26, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 3, 500 Bộ luật Dân sự; 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L và bà Phan Thị M về việc yêu cầu ông Trần Văn D (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và bà Nguyễn Thị H giao quyền sử dụng đất diện tích 108,64m² thửa 727, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 21 tháng 7 năm 2026, nguyên đơn ông Trần Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm số 491/2026/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2026, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

* Ngày 24 tháng 7 năm 2026, nguyên đơn bà Phan Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm số 491/2026/DS-ST ngày ngày 10 tháng 7 năm 2026, yêu cầu Tòa án cấp

phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Bà Nguyễn Thị H (là bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trần Văn D); anh Trần Duy K (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trần Văn D, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của các nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trần Văn D, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Duy K1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Phan Thị M là hợp lệ, đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị M về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp có diện tích là 108,64m² thuộc thửa 727, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc diện tích đất 1.630m², thửa đất 727 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/2022 nên nguyên

đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp này. Phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét thấy, ngày 01/4/2022 giữa nguyên đơn ông L và bị đơn ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 727, diện tích 1.630m², đất tọa lạc T, xã T, thành phố Cần Thơ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận vào thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 727 đang thế chấp tại ngân hàng, hai bên không biết hình thể thửa đất số 727 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là như thế nào và cũng không xác định được thửa đất có lối đi ra lộ nông thôn hay không. Tuy nhiên, hai bên vẫn tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận cắm ranh giao đất từ vị trí nhà mồ của cha mẹ ông D hướng thẳng về phía sau (giáp thửa đất số 726 là phần đất liền kề của ông L). Như vậy, xét về ý chí, hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất thửa 727 với vị trí từ nhà mồ của cha mẹ ông D hướng thẳng về phía sau (giáp thửa đất số 726 là phần đất liền kề của ông L), thực tế bị đơn đã cắm trụ đá giao đủ đất theo như thỏa thuận cho nguyên đơn, nguyên đơn đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định phần đất này. Việc nguyên đơn sau khi biết hình thể thửa đất 727 gồm phần lối đi là diện tích đất tranh chấp hiện nay, đã tự ý cắm lại ranh để đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, từ đó yêu cầu bị đơn giao trả thêm diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở, vì phần đất tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả là nằm ngoài phạm vi thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, nằm ngoài ý chí định đoạt của bị đơn. Mặt khác, theo kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế là 1.688,5m² (phần vị trí A + 727¹ + diện tích ngoài giấy theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất) chênh lệch dư so với diện tích thửa 727 được cấp là 58,5m². Từ cơ sở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao trả phần đất tranh chấp là có căn cứ. Kháng cáo của các nguyên đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên phần quyết định bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 29 của 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. Do Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Trần Văn L, bà Phan Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Trần Văn L, bà Phan Thị M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Phan Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 491/2026/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Phan Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 3- Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

(Đã ký)

Phạm Hoàng Lâm