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: 1292/2026/DS-PT
Ngày: 10/9/2026
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ 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: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/8, 07/9 và 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 855/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST, ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1244/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1964. (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1983. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1 (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2022): Ông Phạm Văn N, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Ô5, ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T2: Luật sư Lê Văn P, sinh năm 1953; địa chỉ: Số I, L, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.(Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, Đỗ Đăng T4, ấp L, xã A, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thùy C, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp E, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khóm A, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà C, ông C1, ông B (Giấy ủy quyền ngày 05/10/2022): Ông *Nguyễn Thanh T5*, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ theo Giấy ủy quyền ngày 05/10/2022. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T5 (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2026): Ông Trần Quốc T6, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

6. Bà Mã Thị H1, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Thanh T7, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Gia H2, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 2003; địa chỉ: Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Mai T8, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông T7, ông H2, bà O, ông N1, bà T8: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2022 và ngày 23/8/2022. (Có mặt).

12. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1941. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

13. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944.

14. Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1972.

15. Bà Trần Thoại V, sinh năm 1996.

16. Bà Trần Thanh V1, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà Đ, ông L, bà Thoại V, bà Thanh V1 (Giấy ủy quyền ngày 28/4/2023): Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Văn H3: Ông Vũ Anh Q – Trợ giúp viên pháp lý hạng II của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố C. (Có mặt).

17. Nguyễn Hồng D, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

18. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Văn G – Phó Trưởng phòng KTHTVĐT; Ông Phan Thanh T9 – Chuyên viên phòng KTHTVĐT. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Cụ Nguyễn Văn B1 chết 2009 và bà Nguyễn Thị B2 chết 2011 là cha mẹ của bà Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Minh T1 và Nguyễn Thanh L1.

Nguồn gốc đất tranh chấp của ông B1 để lại diện tích hơn 5.000m^2 vào ngày 13/4/1990, diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.500m^2 cấp

cho ông Nguyễn Văn B1 thửa 175. Năm 1990 ông B1 cố cho ông H5 với giá 10 chỉ vàng 24K, diện tích 3.200m^2, có làm giấy tay, thời hạn cố khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Ông B1 nhận vàng trực tiếp từ ông H5 và có thỏa thuận giao đất cho ông H5 nhưng thực tế ông H5 không có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn để cho ông B1 canh tác.

Đến năm 1992 vợ ông H5 bệnh cần tiền chữa bệnh có kêu ông B1 chuộc lại đất nhưng phía ông B1 không chuộc và ông B1 giới thiệu ông D là cháu ông B1 chuyển nhượng và giữa ông B1 và ông H5 thỏa thuận bán cho ông D với giá 12,5 chỉ vàng 24k và nếu ông H5 nhận vàng của ông D thì ông H5 phải đưa lại cho ông Bộ D1 chỉ vàng 24K để làm các thủ tục thuế và còn lại 8,5 chỉ là của ông H5. Đối với 04 chỉ vàng còn nợ từ ông D thiếu ông H5 và thỏa thuận ông D phải đưa ông B1.

Thời điểm ông H5 chuyển nhượng cho ông D, ông B1 thống nhất cho chuyển nhượng và không ngăn cản vị trí ranh tay trái là giáp với ông H3 và phía tay phải giáp bà T10 vợ ông H4, vị trí từ mé sông chạy thẳng vào kinh thủy lợi diện tích 3.200m^2, còn đất thổ cư và khu mộ, đất lung bào chừa ra không đăng ký nên không chuyển nhượng với điều kiện sau khi chuyển nhượng xong phải đưa lại cho ông Bộ D1 chỉ vàng 24k để thực hiện nghĩa vụ sang tên tách thửa.

Giấy chuyển nhượng đất chuyển vĩnh viễn ngày 12/10/1992 ông B1 có biết giữa ông H5 làm với ông D và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 12/10/1997 và giấy nhận vàng ngày 12/10/1997 giữa ông H3 và ông D, ông B1 không có ký tên do ông D chưa làm thủ tục sang tên giữa ông B1 với ông D.

Đến năm 1997 ông D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3 với giá 33 chỉ vàng 24K. Sau khi chuyển nhượng ông H3 cho con gái bà Nguyễn Thanh T3. Các nguyên đơn không yêu cầu ông H5 trả 04 chỉ vàng, chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán giữa ông B1 và ông H5 và các đồng thừa kế của ông H5 thống nhất trả lại cho các hàng thừa kế của ông H5 10 chỉ vàng 24K. Các ông, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống phá dỡ nhà và cây trái trả lại phần đất cho các nguyên đơn và thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý gồm các yêu cầu:

1. Vô hiệu Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 12/10/1992 giữa ông H5 với ông D.

2. Vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 12/10/1997 giữa ông D với ông H3.

3. Vô hiệu giấy tặng cho giữa ông H3 và bà T3.

4. Hủy ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang trước đây cấp cho bà T3 vào ngày 26/9/2014 như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241626, thửa số 142, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.522.1m^2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241627, thửa số 2339, tờ bản đồ số 3, diện tích 36m^2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241628, thửa số 2340, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2.

** Bị đơn Nguyễn Thanh T3 có đơn phản tố và đại diện theo uỷ quyền những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*: Nguồn gốc đất vào năm 1990, ông B1 cố đất cho ông N4, nhưng đến đúng thời hạn ông B1 không có tiền chuộc. Ông B1 giao đất cho ông H5 bỏ vàng ra để chuộc và lấy phần đất này, lúc đó ông B1 viết giấy cam kết với ông H5 và nói rằng giao trọn quyền sử dụng cho ông H5. Ông B1 giới thiệu ông D cháu ruột để mua đất, khi ông D đồng ý thì ông H5 chuyển nhượng phần đất này cho ông D vào năm 1992 và còn cam kết cho ông D là bán vĩnh viễn. Khi ông Nguyễn Văn H3 nhận chuyển nhượng đất của ông D thì ông H5 và ông B1 đều có biết và không ngăn cản. Giá chuyển nhượng 33 chỉ vàng 24k. Phần đất mà ông H3 nhận chuyển nhượng đất của ông D có vị trí gồm phần đất ruộng và đất vườn diện tích 3.200m^2, vị trí từ mé sông chạy thẳng hết đất và ranh một phía tay trái giáp đất ông H3, phía tay phải giáp đất ông 5 H, phía sau giáp với ông Dương Quốc N2.

Do nhận chuyển nhượng từ ông H5 sang ông D 3.200m^2 rồi nên từ ông D sang ông H3 3.200m^2 nhưng thực tế sau khi đo đạc 4.758m^2. Bị đơn sử dụng từ năm 1997 đến năm 2013 không ai ngăn cản, đến năm 2021 phát sinh tranh chấp.

Thời điểm chuyển nhượng là đất vườn cây tạp và lung bào sau đó bị đơn cải tạo thêm đất và trồng các loại cây trái và xây dựng nhà cấp 4 gia đình bị đơn đang sinh sống ổn định liên tục và được Nhà nước công nhận quyền sở hữu hợp pháp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BM241628, thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2, loại đất ở đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BM241627, thửa đất số 2339, tờ bản đồ số 3, diện tích 36,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BM241626, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.522,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm cùng cấp ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho hộ bà Nguyễn Thanh T3. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai tranh chấp và khiếu nại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bị đơn không đồng ý do gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp là người thứ 3 ngay tình và được Nhà nước công nhận. Riêng thửa 184 với diện tích khoảng 143,1m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng thuộc bị đơn quản lý từ trước đến nay, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận và không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn giá trị.

Tại phiên toà bị đơn đồng ý hỗ trợ lại cho các nguyên đơn ngang 4,0m bắt đầu phía sau bức tường ranh giáp với ông H4 kéo dài hết đất đến khu mộ của gia đình các nguyên đơn phía sau, còn cây trồng thì buộc trả lại giá trị tiền.

** Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T5, Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị Thùy C, Nguyễn Quốc*

C1, Nguyễn Thanh B là con của ông H5 và bà trình bày: Đối với phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn 3.200m² thì vào năm 1989 ông B1 cố cho ông N4 giá 10 chỉ vàng 24k, thời hạn bao lâu không nhớ, đến thời hạn chuộc ông B1 không có tiền chuộc nên ông B1 thống nhất cho ông H5 đứng ra chuộc đất từ ông N4 với giá 10 chỉ vàng 24k. Chỉ giao tiền cố đất nhưng thực tế vẫn để ông B1 canh tác.

Đến năm 1992 ông H5 cần tiền yêu cầu ông B1 chuộc nhưng ông B1 không chuộc, ông B1 đồng ý cho ông H5 bán cho ông Nguyễn Hồng D với giá 12,5 chỉ vàng 24K, có giấy tay ngày 12/10/1992 (giấy gốc nộp hồ sơ hủy), ngày 12/10/1992 ông D giao cho ông H5 6,5 chỉ vàng 24k, thỏa thuận đến ngày 31/11/1992 (AL) ông D trả 6 chỉ còn lại cho ông H5 nhưng với điều kiện nếu như ông D không trả đủ thì ông D không được quyền sử dụng đất.

Theo giấy nợ vàng ngày 18/12/1992 thì ông D còn nợ ông H5 04 chỉ, thực tế đã trả 02 chỉ vàng 24k nhưng không làm biên nhận giấy tờ. Đối với 04 chỉ vàng nêu trên ông B1 sẽ nhận từ ông D (thỏa thuận giữa ông B1 với ông H5) ông D biết được thỏa thuận trên là do ông H5 là người báo cho ông D biết, các bên thoả thuận miệng không lập văn bản và không ai chứng kiến.

Do ông D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu giữa hợp đồng giữa ông D và H5 và các hàng thừa kế của ông H5 thống nhất trả lại cho ông D 8,5 chỉ vàng 24k. Yêu cầu bị đơn và những người liên quan trả lại đất cho các đồng thừa kế của ông B1. Đối với hợp đồng cầm cố giữa ông B1 và ông H5, đại diện ông H5 không yêu cầu Tòa án giải quyết và tách thành vụ kiện khác khi có tranh chấp.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng D trình bày*: Về quan hệ nhân thân, ông Nguyễn Văn B1 là cậu vợ của ông, còn ông H5 là em vợ của ông B1.

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B1 vào ngày 12/10/1992, diện tích 3.200m^2, thời điểm đó không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1 mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng với ông H5, với giá chuyển nhượng 12,5 chỉ vàng 24K. Lý do làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H5 do ông B1 cố cho ông H5 với giá bao nhiêu không rõ, nhưng đến hạn không có tiền chuộc lại đất nên ông B1 thống nhất cho ông H5 chuyển nhượng cho ông D. Việc chuyển nhượng có làm giấy nhượng đất ngày 12/10/1992 và giữa ông và ông H5 ký tên và có sự chứng Đặng Thị K và Đặng Thị N3 (đã chết) và sau đó nhận vàng có làm giấy nhận vàng 12/10/1992 và đã giao đủ.

Thời điểm ông H5 chuyển nhượng cho ông D, ông B1 có biết và không ngăn cản và vợ chồng ông B1 có làm 01 tờ nhượng quyền sở hữu ngày 20/6/1990 vợ chồng ông B1 và bà Nguyễn Thị B2 đã ký chuyển nhượng chừa lại 01 nền nhà đang ở trở về bên phía 5 Hùng. Còn lại giao toàn quyền cho ông H5 làm chủ không ngăn cản.

Đến ngày 12/10/1997 ông D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3 với số vàng 33 chỉ vàng 24k. Ông H3 đã giao đầy đủ vàng cho ông. Chuyển nhượng diện tích 3.200m^2, do thời điểm đó không đo đạc thực tế và chuyển nhượng hết đất chỉ ranh giáp với ông H4 và ông B1 chừa lại 1 nền nhà phía trước và phần đất lung bào có nền mộ phía sau. Ông đã giao đầy đủ đất cho ông H3 và ông H3 giao vàng cho ông và ông có làm biên nhận vàng ngày 12/10/1997.

Ông B1 và ông H5 thống nhất chuyển nhượng cho ông các con chung không ngăn cản và đến khi ông B1 chết và con ông B1 là bà T khởi kiện ông không trả đủ vàng sang đất còn nợ lại 04 chỉ và vợ con ông H5 lấy đất lại cho con ông B1 chuộc lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông H3 cho con là bà Nguyễn Thanh T3 xây dựng nhà ở 1997 cho đến nay và thời điểm đó ông B1 vẫn còn sống và phía trước nhà ông B1 có mấy căn mộ nên bà T3 xây dựng bức tường bọc qua nhà ông B1 như làm hàng rào và ông B1 vẫn thống nhất và không ngăn cản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông không đồng ý, do các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao vàng và đã ở ổn định. Ông yêu cầu công nhận quyền sở hữu trên cho bà T3 ở ổn định sử dụng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Cần Thơ trình bày*: Về trình tự, thủ tục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thanh T3 tại các thửa đất số 142, tờ bản đồ số 03, diện tích 4522,1m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 2416227, thửa đất số 2339, diện tích 36m^2 cấp ngày 26/9/2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 2416228 thửa đất số 2340, diện tích 200m^2 cấp ngày 26/9/2014 theo Danh sách của Ủy ban nhân dân phường L và đủ điều kiện cấp giấy mới theo các bản án số:

- Bản án số 30/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn Nguyễn Văn B1 và bị đơn Nguyễn Văn H5.

- Bản án dân sự số 13/2013/DSST ngày 08/7/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

* Tại Bản án sơ thẩm số 21/2026/DS-ST, ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận các yêu cầu chuộc lại đất, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và phá dỡ công trình và cây trồng trên đất và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H5 với ông D, giữa ông D với ông H3, công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông H3 với bà T3 với diện tích là 2.352,9m^2.

4. Ổn định cho bà Nguyễn Thanh T3 phần đất tổng diện tích 2.352,9m^2 tại các vị trí (I), (IIIa), (IV), (V) và (VIc) thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thanh T3. Theo vị trí mảnh trích đo số 487/SHC ngày 22/12/2023 của Công ty TNHH Đ1. Đối với tất cả công trình, kiến trúc nhà chính, nhà phụ và cây trồng trên đất tại vị trí (I), IIIa, IV, V, VIc ổn định cho bà Nguyễn Thanh T3 quản lý sử dụng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh T3 công nhận phần đất vị trí (VIc) thửa 184, diện tích 114,9m^2, thuộc quyền sở hữu sử dụng và định đoạt của Nguyễn Thanh T3. Buộc bà Nguyễn Thanh T3 có nghĩa vụ trả giá trị đất cho các nguyên đơn với số tiền là 370.552.500 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu năm trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6. Buộc bị đơn giao trả cho các nguyên đơn phần đất ở các vị trí (VId), vị trí (III b), vị trí số (II) có tổng diện tích: 2.209,2m^2. Theo mảnh trích đo số 487/SHC ngày 22/12/2023 của Công ty TNHH Đ1.

Công nhận các cây trồng vị trí (IIIb) gồm: Dừa loại A: 10 cây; Chuối loại A: 04 cây; Loại B: 17 cây; Loại c: 12 cây; Mít loại A: 03 cây; loại B: 08 cây có giá trị 30.515.000 đồng cho các nguyên đơn sử dụng, định đoạt. Buộc bị đơn có trách nhiệm giao các cây trồng trên và buộc các nguyên đơn có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng vị trí (IIIb) cho bị đơn với số tiền: 30.515.000 đồng (Ba mươi triệu năm trăm mười lăm đồng).

7. Buộc bà Nguyễn Thanh T3 có trách nhiệm di dời một số cây trồng trên đất tại vị trí (IIIb) gồm: Chanh loại C 35 cây; dừa loại C 05 cây trả lại đất cho các nguyên đơn.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý một phần diện tích các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện theo quy định.

8. Buộc bị đơn tháo dỡ bức tường ngang 8,99m và chiều cao 2m tại vị trí số (VId) ngay phía sau phần đất các nguyên đơn đang sử dụng tạo lối đi cho các nguyên đơn ra vị trí số (IIIb).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm hoàn trả số tiền trên thì hàng tháng bị đơn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 10/02/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

* Ngày 16/02/2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ ban hành Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án của Tòa án Khu vực 13 – Cần Thơ nhận định không đúng với sự thật khách quan. Ông B1, ông H5 có mối quan hệ thân nhân với nhau, ông Nguyễn Hồng D

là cháu của ông B1 nên các bên mới mua bán đất với nhau nhưng do ông D không giao đủ số vàng theo cam kết nên ông D không thể nhận đất và bán cho ông H3 được. Việc Bản án dân sự sơ thẩm nhận định hợp đồng cầm cố chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, tờ chuyển nhượng giữa ông B1 và ông H5 là hợp đồng cầm cố. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ kháng nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nhưng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Phần đất đang tranh chấp bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay đã xây dựng nhà và trồng cây lâu năm trên đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và ông H3 là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo. Đồng thời rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

[2]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[3]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện cũng như trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các nguyên đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H5 đều thống nhất xác định ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị B2 có diện tích hơn 5.000m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/5/1989 ông B1 cố đất cho ông Nguyễn Văn N4, do không có khả năng chuộc đất nên ông B1 thỏa thuận với ông H5 là em vợ ông B1 chuộc lại phần đất với giá 10 chỉ vàng 24K, ông B1 có làm giấy nhượng quyền (Sở hữu chủ) cho ông H5 vào ngày 10/6/1990, khi nào có tiền thì chuộc lại đất nhưng thực tế ông H5 không có nhu cầu sử dụng đất để cho ông B1 canh tác và đến năm 1992 vợ ông H5 bệnh cần tiền chữa bệnh có kêu ông B1 chuộc lại đất nhưng phía ông B1 không chuộc và ông B1 giới thiệu ông Nguyễn Hồng D là cháu gọi ông B1 bằng cậu để nhận chuyển nhượng và giữa ông B1 và ông H5 thỏa thuận bán cho ông D với giá 12,5 chỉ vàng 24k và nếu ông H5 nhận vàng của ông D thì ông H5 phải đưa lại cho ông Bộ D1 chỉ vàng 24K để làm các thủ tục thuế và còn lại 8,5 chỉ là của ông H5. Từ lời trình bày trên có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định do có mối quan hệ là ông Nguyễn Văn H5 là em vợ của ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Hồng D là cháu gọi ông B1 bằng cậu, lời trình bày trên của nguyên đơn là phù hợp với lời trình bày của ông H5, ông D trong quá trình giải quyết ở các vụ án trước đây cũng như phù hợp với "Tờ nhượng quyền sở hữu" ngày 10/6/1990 không có nội dung được chuộc lại đất, do đó lời khai của ông H5 tại phiên tòa sơ thẩm trước đây là mâu thuẫn và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác các bên còn thống nhất thỏa thuận vị trí ranh tay trái là giáp với ông H3 và phía tay phải giáp bà T10 vợ ông H4, vị trí từ mé sông chạy thẳng vào kinh thủy lợi diện tích 3.200m^2, còn đất thổ cư và khu mộ, đất lung bào chừa ra không đăng ký nên không chuyển nhượng với điều kiện sau khi chuyển nhượng xong phải đưa lại cho ông Bộ D2 chỉ vàng 24k để thực hiện nghĩa vụ sang tên tách thửa. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định định ông B1 đồng ý cho ông H5 chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông D nhưng với điều kiện là ông D phải trả đủ số vàng còn lại là 04 chỉ vàng 24k, nhưng do ông D không thực hiện đúng nên ông D không thể bán đất cho ông H3 được. Do đó giao dịch giữa ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Văn H5 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Cho nên việc ông H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là có sự thống nhất của vợ chồng ông B1, chính vì có sự thống nhất sau đó ông B1 đã giao phần đất trên cho ông D quản lý sử dụng.

[5]. Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Hồng D. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 1992. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm

việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Như vậy về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật. Do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì hợp đồng bị hủy vì hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên tại điểm b tiểu mục 2.2 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án Nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp tại điểm b1, b3 của Nghị quyết.

[6]. Như vậy, mặc dù sau khi nhận chuyển nhượng ông D canh tác đến năm 1997 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3, sau đó ông H3 tặng cho con gái là bà Nguyễn Thanh T3 đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, có xây dựng nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T3 cũng chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được thực hiện.

[7]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng D và ông Nguyễn Văn H3, thấy rằng việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản là Đơn xin chuyển nhượng đất ruộng ngày 12/10/1997, mặc dù giấy nhượng đất này không có công chứng, chứng thực là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án Nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993. Tuy nhiên điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục II của Nghị quyết hướng dẫn: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*". Như vậy phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 08/7/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy và Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Mặc dù Quyết định Giám đốc thẩm đã hủy hai bản án dân sự trên hiện hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vẫn chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng bà T3 đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và xây một bức tường phía sau phần đất giáp với phần đất của gia đình nguyên đơn để che chắn phần mộ của gia đình nguyên đơn và phía gia đình của nguyên đơn cũng không có ý kiến hay phản đối gì. Bà T3 cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của

Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[8]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Hồng D, giữa ông Nguyễn Hồng D và ông Nguyễn Văn H3 được công nhận nên yêu cầu của nguyên đơn về việc vô hiệu giấy tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Thanh T3 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241626, thửa số 142, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.522.1m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241627, thửa số 2339, tờ bản đồ số 3, diện tích 36m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM241628, thửa số 2340, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2 cũng không có căn cứ.

[9]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[10]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của các nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tại Điều 28 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 quy định nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là người kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, trừ trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí hoặc được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của Nghị quyết này. Tuy nhiên các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2 cùng nhau kháng cáo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng là chưa chính xác nên cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn 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 bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS ngày 16/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST, ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2 mỗi người phải chịu là 300.000 đồng,

phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002995 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Thanh T2 mỗi người phải nộp thêm 300.000 đồng.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 4, 6, 7, 8 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.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 13 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 13 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định