

**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: 245/2026/DS-PT
Ngày: 31 - 3- 2026
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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: Bà Mạc Thị Chiên

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thịnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 867/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị H, sinh ngày: 01/01/1960. Địa chỉ: Ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Hồng O, sinh ngày: 24/10/2000. Địa chỉ: Ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn Chanh L, là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Thái Thị T, sinh ngày: 01/01/1961. Địa chỉ: Ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lư Trường T1, sinh ngày: 12/11/1989. Địa chỉ: Ấp F, xã V, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lâm Văn X, sinh năm: 1983. (Vắng mặt)
2. Lâm Văn X1, sinh năm: 1985. (Vắng mặt)
3. Lâm Hoàng M, sinh năm: 1988. (Vắng mặt)
4. Lâm Văn H1, sinh năm: 1996. (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng:

1. Ông Lâm Văn C, sinh năm: 1949. (Vắng mặt)
2. Ông Thái Văn G. (Vắng mặt)
3. Ông Cao Văn H2. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Thái Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 02/02/2024 quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lâm Hồng O trình bày:*

Bà Lâm Thị H là chị ruột của ông Lâm Văn L1 đã chết, chị chồng của bà Thái Thị T. Khoảng năm 1994 bà H được cha mẹ ruột cho phần đất ruộng, vườn, thổ cư có diện tích 20.509m², bà H sử dụng đến năm 1995 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2008 bà H cho em ruột là Lâm Văn L1 và em dâu là Thái Thị T mượn phần đất có diện tích khoảng 50m² tại thửa 1162 để cất nhà ở, việc cho mượn đất không có giấy tờ gì. Năm 2016 bà H chuyển nhượng cho ông L1 bà T phần đất tại vị trí số (IV), diện tích 75,5m² với giá 17.000.000 đồng để ông L1 bà T làm đường đi vào nhà. Ông L1 bà T ở trên phần đất này đến năm 2023 thì ông L1 chết, sau khi ông L1 chết thì bà T vẫn ở trên phần đất này nhưng bà T lấn ra thêm diện tích khoảng 450m², bà H yêu cầu bà T trả lại phần đất cho ở nhờ và phần đất lấn chiếm nhưng bà T không đồng ý. Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang hòa giải nhưng không thành. Tại phiên tòa chị O đồng ý để lại phần đất tại vị trí (II), diện tích 642,4m², vị trí số (IV), diện tích 75,5m² cho bà T sử dụng, yêu cầu bà T trả giá trị theo kết quả định giá. Chị O yêu cầu bà T trả lại phần đất tại vị trí số (III) diện tích 167,3m² vị trí số (V) diện tích 577,9m² vì ngoài phần đất tranh chấp thì ông L1, bà T vẫn còn phần đất khác giáp với đất của bà H.

** Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn bà Thái Thị T trình bày:*

Bà là vợ của ông Lâm Văn L1 đã chết, em dâu của bà Lâm Thị H, nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của cha chồng là Lâm Văn H3, khoảng năm 1981 cha chồng bà cho chồng bà là Lâm Văn L1 và bà phần đất có diện tích bao nhiêu thì bà không biết rõ nhưng là phần đất đang tranh chấp, việc cho đất

không có làm giấy tờ gì. Sau khi được cho đất thì bà và ông L1 cất căn nhà lá có diện tích ngang khoảng 4,9m dài khoảng 9 - 10m để ở, sau đó bà và ông L1 bỏ địa phương đi làm ăn từ năm 1985 đến năm 1994 thì quay về, đến năm 2010 thì bà cất lại căn nhà như hiện nay, phần đất trống còn lại bà đang sử dụng. Năm 2016 ông L1 và bà nhận chuyển nhượng của bà H phần đất tại vị trí số (IV), diện tích 75,5m² với giá 17.000.000 đồng để làm đường đi vào nhà, việc chuyển nhượng có lập giấy tay. Đến năm 2023 thì ông L1 chết, bà vẫn sử dụng phần đất đúng theo diện tích ông H3 đã cho bà và ông L1, không có lấn đất của bà H nên không đồng ý theo yêu cầu của bà H. Ngoài phần đất tranh chấp thì bà và ông L1 được ông H3 cho phần đất vườn diện tích khoảng 5.000m² phần đất này giáp với phần đất của bà H hiện nay bà đang sử dụng phần đất này và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên toà chị O đồng ý để lại phần đất tại vị trí (II), diện tích 642,4m², vị trí số (IV), diện tích 75,5m² cho bà sử dụng, yêu cầu bà trả giá trị theo kết quả định giá, chị O yêu cầu bà trả lại phần đất tại vị trí số (III) diện tích 167,3m² vị trí số (V) diện tích 577,9m² thì bà không đồng ý.

** Tại văn bản ngày 09/4/2025 và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn X1 trình bày:*

Ông là con ông Lâm Văn L1 đã chết và bà Thái Thị T. Theo ông được biết phần đất bà Thái Thị T đang tranh chấp với bà Lâm Thị H trước đây là của ông nội ông cho cha mẹ là Lâm Văn L1 và bà Thái Thị T cất nhà ở, việc cho đất có giấy tờ gì hay không thì ông không biết. Sau khi được cho đất thì cha mẹ ông cất nhà lá để ở, sau đó đến năm 2010 thì ông L1 bà T cất lại căn nhà như hiện nay, hiện nay ông đang ở cùng bà T trên căn nhà này. Từ trước đến năm 2023 bà H không có tranh chấp gì với bà T, đến năm 2024 mới phát sinh tranh chấp. Ông thống nhất với lời trình bày của bà T.

** Tại văn bản ngày 18/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn X, Lâm Hoàng M, Lâm Văn H1 trình bày:*

Ông Lâm Văn X, Lâm Hoàng M, Lâm Văn H1 là con ông Lâm Văn L1 đã chết và bà Thái Thị T. Phần đất bà Thái Thị T đang tranh chấp với bà Lâm Thị H trước đây là của ông nội ông X2, ông M, ông H1 là Lâm Văn H3 cho cha mẹ là Lâm Văn L1 và bà Thái Thị T cất nhà ở, việc cho đất có giấy tờ gì hay không thì các ông không biết. Sau khi được cho đất thì cha mẹ các ông cất nhà lá để ở, sau đó đến năm 2010 thì ông L1 bà T cất lại căn nhà như hiện nay, hiện nay các ông đang ở cùng bà T trên căn nhà này. Từ trước đến năm 2023 bà H không có tranh chấp gì với bà T, đến năm 2024 mới phát sinh tranh chấp. Tại phiên toà ông Lâm Văn X thống nhất với lời trình bày của bà T. Ông Lâm Hoàng M, Lâm Văn H1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

** Tại văn bản ngày 08/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1, chi nhánh huyện L trình bày:*

Bà Lâm Thị H có thể chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C856430 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/1995 diện tích 19.209m² để đảm bảo dư nợ vay hiện nay là 140.000.000 đồng. Quá trình vay bà

H thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đúng theo định kỳ, không phát sinh nợ quá hạn cũng như không vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Do đó ngân hàng không tham gia trong vụ kiện này, nếu có phát sinh tranh chấp ngân hàng sẽ khởi kiện bà H bằng vụ kiện khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ) đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị H.

Buộc bà Thái Thị T trả lại cho bà Lâm Thị H phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 167,3m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 577,9m² (có mảnh trích số 128/CHK ngày 19/11/2024 của Công ty cổ phần Đ kèm theo).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thoả thuận) lập ngày 06/5/2016 giữa bà Lâm Thị H với bà Thái Thị T, ông Lâm Văn L1 vô hiệu.

Bà Thái Thị T được sử dụng phần đất tại vị trí số (II) có diện tích 642,4m² và phần đất tại vị trí số (IV) có diện tích 75,5m² (có mảnh trích số 128/CHK ngày 19/11/2024 của Công ty cổ phần Đ kèm theo) và toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất.

Bà Thái Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Thái Thị T có nghĩa vụ trả giá trị đất cho bà Lâm Thị H số tiền 223.984.800 đồng (Hai trăm, hai mươi ba triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, tám trăm đồng).

Buộc bà Lâm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Thái Thị T với số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02 tháng 06 năm 2025, bà Thái Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đối với phần đất bà T đang quản lý sử dụng là được cha chồng cho, bà T đã sử dụng ổn định nhiều năm và đã cất nhà trên đất. Nay bà H cho rằng phần đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu bà T trả lại là không đúng. Mặt khác khi giải quyết ở sơ thẩm, nguyên đơn chỉ đòi 500m² đất nhưng khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu với phần diện tích trên 1.463,1m², không có đơn khởi kiện bổ sung là không đúng với quy định của pháp luật. Mặt khác đối với phần đất tranh chấp ở vị trí số V có diện tích 577,9m² không phải do bà T sử dụng mà do ông Lâm Văn N đang quản lý nhưng không được mời tham gia tố tụng, bản sơ thẩm buộc bà T trả bà H lấy đất ở đâu để trả. Ngoài ra, bản án giải quyết phần thỏa thuận chuyển nhượng

giữa các đương sự trong khi không ai yêu cầu là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm. Ngoài ra việc cấp sơ thẩm chấp nhận việc ủy quyền của bà H cho bà O tham gia tố tụng là chưa đúng, vì theo giấy ủy quyền bà H chỉ ủy quyền cho bà O tham dự phiên tòa, việc tham gia phiên tòa với tham dự phiên tòa khác nhau. Xét thấy bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp nguyên đơn được cha chồng cho, sau đó cho bị đơn mượn sử dụng rồi bị đơn xây nhà ở luôn. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại giá trị phần đất bị đơn đang quản lý tại phần số II theo mảnh trích đo địa chính ngày 19/11/2024 hệ tọa độ tự do, ấp B, tờ số 2 (bút lục số 67). Đối các phần khác do không có đơn khởi kiện bổ sung nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết phần này, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật. Đối với phần đất ở vị trí số V do ông N quản lý nhưng bà T có tranh chấp với ông N và giành đất để sử dụng, hiện tại bà T vẫn đang quản lý phần đất này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Đối với phần đất các bên đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Vì là người trong gia đình nên bà H cho vợ chồng bà T mượn sử dụng, sau đó bà T đã chiếm thêm đất và cất nhà ở ổn định. Do nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu đòi lại 500m² phần đất tại thửa 1162, qua đo đạc thực tế phần đất tại vị trí số II có diện tích 642,4m², phần đất này bà T đã xây nhà và có các công trình trên đất nên nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ở luôn nhưng phải trả giá trị đất cho nguyên đơn theo như cấp sơ thẩm đã tuyên. Với phần đất ở vị trí số IV, các bên đã thỏa thuận trao đổi, bị đơn đã sử dụng ổn định mặc dù không có đơn khởi kiện đối với phần này nhưng để đảm bảo tính ổn định và cũng không làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất cho bị đơn và buộc bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn. Đối với các phần đất ở vị trí số III và V do nguyên đơn chưa có yêu cầu khởi kiện, vượt quá phạm vi ban đầu nên nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với tranh chấp đất giữa bà H với bà T qua đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết 500m² đất chủ yếu nằm tại vị trí số II, nhưng cấp sơ thẩm đã đo đạc và giải quyết đối với các phần đất tại vị trí số III, IV và số V theo mảnh trích đo. Tổng diện tích 1.463,1m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm nguyên tắc tự định đoạt của các đương sự. Trong đó có phần đất tại vị trí số IV với diện tích 75,5m² do các đương sự thỏa thuận giao dịch với nhau, dù giao dịch này không đảm bảo nhưng không bên nào yêu cầu giải quyết nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là không đúng quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử hủy một phần bản án sơ thẩm do vượt quá yêu cầu khởi kiện.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Qua diễn biến tại phiên tòa phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên phần ổn định phần đất tranh chấp ở vị trí số II với diện tích 642, m² cho bị đơn sử dụng và buộc bị đơn trả lại giá trị như cấp sơ thẩm. Đối với phần đất ở vị trí số IV do các bên không yêu cầu giải quyết nhưng cấp sơ thẩm đã giải quyết buộc bị đơn trả giá trị phần đất này cho nguyên đơn nên cần điều chỉnh số tiền buộc bị đơn trả cho nguyên đơn trừ đi phần giá trị đất ở vị trí số V. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần và hủy một phần 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 xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Thái Thị T có đơn kháng cáo hợp lệ và nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Xét về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa vắng mặt Lâm Văn X, Lâm Văn X1, Lâm Văn H4 và Lâm Hoàng M. Tuy nhiên, những người này đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của pháp luật xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của bà Thái Thị T đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo về thủ tục ủy quyền: Đại diện của bị đơn cho rằng việc nguyên đơn ủy quyền cho bà Lâm Thị O1 được chuyển hồ sơ và dự các phiên tòa nhưng cấp sơ thẩm cho bà O1 tham gia tố tụng tất cả các giải đoạn từ khi thụ lý đến khi hòa giải là không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng. Căn cứ theo giấy ủy quyền của bà Lâm Thị H đề ngày 02 tháng 02 năm 2024 (bút lục số 17), ngoài nội dung bị đơn nêu còn có nội dung “được toàn quyền quyết định để giải quyết việc tranh chấp với bà Thái Thị T... Thời gian ủy quyền từ khi bắt đầu vụ kiện đến khi kết thúc vụ kiện”. Với nội dung trên, cấp sơ thẩm chấp nhận cho bà O1 đại diện cho nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ kiện với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, phần kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo cho rằng nội dung vụ án giải quyết vụ kiện vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu: Qua đơn yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại diện tích phần đất 500m² phần đất tại thửa 1162 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H. Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung trong vụ kiện. Tuy nhiên căn cứ theo bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết các phần đất ở vị trí số (II), diện tích 642,4m², vị trí số (III) diện tích 167,3m² vị trí số

(IV), diện tích 75,5m², vị trí số (V) diện tích 577,9m². Tổng diện tích các phần đất nêu trên là 1.463,1m². Do đó, phần kháng cáo này của bị đơn là có căn cứ để xem xét.

[2.3] Đối với phần đất ở vị trí số V, tổng diện tích đất là 577,9m², tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác định phần đất này bị đơn không sử dụng mà là ông Lâm Văn N đang sử dụng nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ mà đã tuyên buộc bị đơn phải trả phần đất này là không đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định vẫn do bị đơn sử dụng nhưng không có ông N tham gia nên không xác định được ai đang sử dụng đất. Tuy nhiên, phần đất này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, cấp sơ thẩm đo đạc và giải quyết thêm phần đất này là không đúng quy định.

[2.4] Đối với phần đất ở vị trí (III) có diện tích 167,3m², bản án sơ thẩm nhận định các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần này, nhưng không có ai yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm nhận định “Đối với phần đất tại vị trí số (IV) bà H chuyển nhượng cho ông L1 bà T vào năm 2016 với số tiền 17.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập giấy tay. Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa bà H với ông L1 bà T không tuân thủ quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng là vô hiệu. Theo quy định khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Tại phiên tòa chỉ O1 đồng ý giao phần đất này cho bà T sử dụng, yêu cầu bà T trả giá trị, còn bà Thương yêu C1 được sử dụng, các bên không yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vẫn tuyên vô hiệu giao dịch và buộc bị đơn phải trả diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn, nguyên đơn trả tiền cho bị đơn là không đúng quy định.

[2.5] Đối với vị trí số (IV), diện tích 75,5m² cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định thỏa thuận chuyển nhượng để làm lối đi nhưng không yêu cầu giải quyết đối với giao dịch này. Cấp sơ thẩm lại nhận định “*Phần đất tại vị trí số (IV) bà H chuyển nhượng cho ông L1 bà T thì ông L1 bà T làm đường đi vào nhà và đây là lối đi duy nhất vào nhà bà T nên Hội đồng xét xử ổn định phần đất tại vị trí số (IV) cho bà T sử dụng và buộc bà T trả giá trị cho bà H*”. Cũng như phân tích ở trên phần tranh chấp này.

[2.6] Như phân tích ở trên, cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự: “*1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.*”

[3] Từ những phân tích nêu trên cho thấy bản án sơ thẩm có nhiều sai sót về thủ tục, dẫn đến sai sót về nội dung mà tại cấp phúc thẩm không khắc phục được những phần vi phạm nên cần phải hủy, đình chỉ phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần đất tại các vị trí vị trí số (III) diện tích 167,3m² vị trí số (IV), diện tích 75,5m², vị trí số (V) diện tích 577,9m².

[4] Đối với phần đất tại vị trí số II diện tích 642,4m² tại thửa 1162 có phần căn nhà và các công trình trên đất là của bà T. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ổn định phần đất này. Mặc dù, so với đơn khởi kiện đòi 500m² thì phần đất này có diện tích nhiều hơn là 142,4m² nhưng nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ở ổn định, yêu cầu bị đơn trả giá trị. Vì vậy, để đảm bảo việc ổn định cho bà T trên đất, các bên không còn tranh chấp nên công nhận phần đất này cho bà T, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà H vì phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Phía bà T cho rằng phần đất này là chồng bà ông Lâm Văn L1 được cha cho, ông L1 chết để lại cho bà, bà đã cất nhà ở ổn định ngay tình 30 năm nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, xét thực tế ông L1 và bà T cũng được cho phần đất khác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay phần đất này đã được cấp cho bà H nên không có căn cứ để xác định phần đất ở vị trí số II là của gia đình bà T.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá phần đất 642,4m² x 312.000 đồng/m² (là giá theo kết quả thẩm định giá) = 200.428.800 đồng để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, xét thấy việc bị đơn có công tôn tạo đất nên giá trị được nâng cao nên cũng cần tính công sức cho bị đơn có công tôn tạo đất, tính giá trị công sức tôn tạo khoảng 20% tương đương số tiền là 40.085.760 đồng. Do đó, bị đơn chỉ phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 160.343.040 đồng.

[5] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 311 của 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 một phần kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị T; Sửa một phần và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Thái Thị T có nghĩa vụ trả giá trị đất cho bà Lâm Thị H số tiền 160.343.040 đồng (một trăm sáu mươi triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi đồng) giá trị phần đất tại vị trí số II diện tích 642,4m² tại thửa 1162 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H

Kể từ ngày bà Lâm Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Bà Thái Thị T được sử dụng phần đất tại vị trí số (II) có diện tích 642,4m² (có mảnh trích số 128/CHK ngày 19/11/2024 của Công ty cổ phần Đ kèm theo) và toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất.

Bà Thái Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hủy và đình chỉ giải quyết các phần của bản án sơ thẩm như sau:

3.1. Buộc bà Thái Thị T trả lại cho bà Lâm Thị H phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 167,3m², phần đất tại vị trí số (IV) có diện tích 75,5m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 577,9m² (có mảnh trích số 128/CHK ngày 19/11/2024 của Công ty cổ phần Đ kèm theo).

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thỏa thuận) lập ngày 6/5/2016 giữa bà Lâm Thị H với bà Thái Thị T, ông Lâm Văn L1 vô hiệu.

3.3. Buộc bà Lâm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Thái Thị T với số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

4. Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Bà Thái Thị T phải chịu 12.120.000 đồng (mười hai triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng). Do bà Lâm Thị H đã nộp tạm ứng trước nên bà Thái Thị T có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Lâm Thị H

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do bà Thái Thị T là người cao tuổi nên được miễn.

6. 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 31/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 12 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 12 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên