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: 1117/2026/DS-PT
Ngày: 24/8/2026.
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 Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Cô 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 Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 863/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân 8 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1126/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Phạm Văn Ẩ**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khóm B, phường K, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy của nguyên đơn Phạm Văn Ẩ (Giấy ủy quyền ngày 21/11/2023): Ông Phạm Văn H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ. Theo giấy ủy quyền ngày 21/11/2023. (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khóm B, phường V, Thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị D: *Ông Trần Đức T*, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà E, đường số G, khu dân cư E, phường P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1980. (Vắng mặt).

2. Ông **Thạch L1**, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

3. Bà **Châu Ngọc A**, sinh năm 1957. (Vắng mặt).

4. Bà **Phạm Hồng N**, sinh năm 1982. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Phạm Thị Hồng M**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khóm K, phường K, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

6. Bà **Phạm Hồng C**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khóm N, phường K, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

7. Ông **Ong Minh T1**, sinh năm 1987. (Có mặt).

8. Ông **Ong Minh K**, sinh năm 1993. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường V, Thành phố Cần Thơ.

9. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1975; địa chỉ: khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H: *Ông Nguyễn Thành P*, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số E, Tổ A, khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ, bị đơn bà Trần Thị D.

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:* Ông Phạm Văn Ẩ có quyền sử dụng diện tích 13.311m^2 đất thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Phạm Văn Ẩ vào năm 1999.

Vào cuối năm 1999, ông Ẩ đã đổi đất nêu trên với anh ruột là ông Phạm Văn H. Đến năm 2002, ông Phạm Văn H đã cố đất nêu trên cho cha ruột là ông Phạm T2 chết năm 2021 với giá là 10 chỉ vàng 24K. Sau này nghe bà Trần Thị D nói là thửa đất 317 nêu trên ông Phạm T2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D.

Ông Phạm Văn Ẩ có yêu cầu bà Trần Thị D trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền đất nhưng bà Trần Thị D không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp. Nay ông Phạm Văn Ẩ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm T2 và ông Phạm Văn Ẩ với bà Trần Thị D đối với diện tích 13.311m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2) thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Trần Thị D và các con là Ong Minh T1, Ong Minh K phải trả lại ông Phạm Văn Ẩ giấy chứng quyền sử dụng đất và đất có diện tích 13.311m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2) thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05 nêu trên cho ông.

- Ông Phạm Văn Ẩ đồng ý trả thay ông Phạm T2 01 lượng (10 chỉ) vàng 24K cho bà Trần Thị D.

** Tại đơn phản tố ngày 07/5/2024 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị D là ông Trần Đức T trình bày:*

Năm 2000, ông Phạm T2 và ông Phạm Văn Ẩ có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05 nêu trên cho vợ chồng bà Trần Thị D, ông Ong Văn C1 chết ngày 14/12/2011 với giá 36 chỉ vàng 24K. Tại thời điểm chuyển nhượng 02 bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Sau đó ông Ẩ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà D quản lý cho đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất bà D cho ông Thạch N1 hiện nay đã chết là cha ông Thạch Liêm thuê để nuôi tôm cho đến nay. Thửa đất số 317 nêu trên vẫn thuộc quyền quản lý của gia đình bà D và các con gồm Ong Minh T1, Ong Minh K.

Bà Trần Thị D không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ẩ. Do ông Phạm T2 hiện nay đã chết, yêu cầu ông Phạm Văn Ẩ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với ông Phạm Văn Ẩ đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 5, có diện tích 13.311m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2) do đã bán năm 2000.

Nếu ông Phạm Văn Ẩ không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà Trần Thị D và các con là Ong Minh T1, Ong Minh K đồng ý trả lại diện tích đất thuộc thửa số 317 nêu trên cho ông Phạm Văn Ẩ, đồng thời yêu cầu ông Phạm Văn Ẩ trả lại cho bà Trần Thị D giá trị quyền sử dụng đất theo Kết luận định giá số tài sản số 02/KL-HĐĐGTS ngày 17/5/2025 của Hội đồng định giá tài sản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ong Minh T1 và ông Ong Minh K trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị D như đã nêu trên.

** Tại biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch L1 trình bày:*

Phần đất hiện đang tranh chấp giữa ông Phạm Văn Ẩ và bà Trần Thị D có nguồn gốc là của cha ông Phạm Văn Ẩ là ông Phạm Tám . Còn việc cầm cố hay chuyển nhượng cho gia đình bà Trần Thị D như thế nào đó thì ông Thạch L1 không biết. Theo ông Thạch L1 được biết, tại thời điểm nuôi tôm khoảng trước năm 2000 thấy ông Thạch N1 là cha ông quản lý sử dụng đến năm 2018 ông Thạch N1 chết thì đất bỏ hoang cho đến nay không ai quản lý sử dụng. Ông Thạch L1 chỉ có đến đặt cá, tôm tép để ăn chứ không có ai chăn nuôi hay sử dụng gì.

** Tại phiên tòa những người làm chứng bà Lê Thị N2 và ông Dương Hòa Đ trình bày:* Nguồn gốc thửa đất hai bên đang tranh chấp nghe ông Ong Văn C1 lúc còn sống nói chuyển nhượng đất của ông Phạm Tám . Còn mua bán giữa hai bên gia đình như thế nào thì bà Lê Thị N2 và ông Dương Hòa Đ không biết.

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

* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 91/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2025, đã quyết định:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000 giữa ông Phạm Văn Ẩ với bà Trần Thị D đối với diện tích 13.311m² (diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2) thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn Ẩ phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D với tổng số tiền là 713.900.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Phạm Văn Ẩ còn phải trả lãi cho bà Trần Thị D theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

- Buộc bà Trần Thị D và các con là Ong Minh T1, Ong Minh K phải trả lại cho ông Phạm Văn Ẩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.311m^2 và đất (diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2) thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ). Phần đất có vị trí kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 189 có số đo 26,70m; giáp thửa số 201 có số đo 63,44m + 36,37m + 9,89m.

- Hướng Tây giáp thửa số 169 có số đo 6,68m; giáp thửa số 220 có số đo 118,74m + 9,93m.

- Hướng Nam giáp thửa số 202 có số đo 89,92m; giáp đường huyện lộ 41 có số đo 27,48m + 1,69m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 168 có số đo 124,43m.

(Sơ đồ đo đạc kèm theo)

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 01/10/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 713.900.000 đồng.

* Ngày 02/10/2025, bị đơn bà Trần Thị D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định lỗi của bà là 30%, lỗi của nguyên đơn là 70%, áp giá vàng đúng tại thời điểm xét xử là ngày 19/8/2025 là 13.000.000 đồng/chỉ vàng 24K, buộc nguyên đơn hoàn trả lại số tiền đào ao, giá trị cây trồng trên đất là 87.877.927, trong đó công cải tạo đất là 82.876.927 đồng và 5.001.000 đồng giá trị cây trồng, về chi phí tố tụng buộc hai bên cùng chịu.

* 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 và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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 và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn.

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]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị 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.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông L2, bà A, bà N, bà M1, bà C, ông K 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.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn cũng như kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thì không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện giữa ông T2, ông Ẩ với bị đơn có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ngoài lời trình bày của bị đơn, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bị đơn và bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho bị đơn cũng như đã giao 36 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định người đại diện theo ủy quyền của ông Ẩ cũng thừa nhận vào khoảng năm 2000 giá trị chuyển nhượng ở địa phương có giá trị khoảng từ 03 đến 04 chỉ vàng 24k/công đất. Bị đơn bà D cho rằng chuyển nhượng 09 công đất nêu trên với giá 36 chỉ vàng 24K rồi từ đó Hội

đồng xét xử áp khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự để bà Trần Thị D không cần phải chứng minh là không căn cứ để chấp nhận. Bởi vì việc có giao nhận vàng là chứng cứ để chứng minh cho việc có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ xác định giá chuyển nhượng đất bình quân tại địa phương vào thời điểm năm 2000 chứ không thừa nhận việc chuyển nhượng và có nhận vàng của bị đơn.

[4]. Xét về lỗi của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định "*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Như vây, như đã nhận định trên bị đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn ông Ẩ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc bị đơn trả cho nguyên đơn 36 chỉ vàng 24K, do đó nguyên đơn không có lỗi trong việc chuyển nhượng này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu là 50% là không có căn cứ.

[5]. Xét về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định "*Khi hợp đồng vô hiệu thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Do bị đơn không chứng minh được có giao số vàng 36 chỉ vàng 24K cho nên không có hậu quả thiệt hại xảy ra. Nhưng do hiện nay bị đơn và các người con đang sử dụng phần đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn và các người con của bị đơn giao trả phần đất đang tranh chấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[6]. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tự nguyện giao cho nguyên đơn 10 chỉ vàng 24K nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[7]. Đối với yêu cầu bồi thường tiền chi phí cải tạo đất 82.876.927 đồng và giá trị cây trồng là 5.001.000 đồng, thấy rằng ông Thạch N1 là người sử dụng đất đã cải tạo thành đất nuôi tôm. Đến năm 2018 ông Thạch N1 chết thì đất bỏ hoang cho đến nay không ai quản lý sử dụng. Như vậy, việc bà Trần Thị D cho rằng cải tạo là không có căn cứ, mặt khác bị đơn cũng không có chứng cứ gì để chứng minh đối với yêu cầu bồi thường cải tạo đối với thửa đất và cây trồng nêu trên, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[8]. Về chi phí tố tụng, thấy rằng tại khoản 1 Điều 165 quy định "*Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*". Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu là có căn cứ. Tuy nhiên bị đơn có nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng theo phiếu thu số T70 ngày 23/4/2025 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xử lý nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xử lý bổ sung phần chi phí này.

[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 có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

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

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

[13]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 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.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ về việc không đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại là 713.900.000 đồng.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị D.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị D.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000 giữa ông Phạm Văn Ẩ với bà Trần Thị D đối với diện tích 13.311m² có diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2, thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B,

phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

4. Buộc bị đơn bà Trần Thị D và các con là Ong Minh T1, Ong Minh K phải trả lại cho ông Phạm Văn Ẩ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0168QSDĐ/58070707 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 02/12/1999 cho hộ ông Phạm Văn Ẩ với diện tích 13.311m^2, thửa 317, tờ bản đồ 03, tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng trước đây và buộc bị đơn bà Trần Thị D và các con là Ong Minh T1, Ong Minh K phải trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ phần đất diện tích 13.311m^2, diện tích đo đạc thực tế là 12.481,2m^2, thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm B, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nay là khóm B, phường K, Thành phố Cần Thơ. Phần đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 189 có số đo 26,70m và giáp thửa số 201 có số đo 63,44m + 36,37m + 9,89m.

- Hướng Tây giáp thửa số 169 có số đo 6,68m và giáp thửa số 220 có số đo 118,74m + 9,93m.

- Hướng Nam giáp thửa số 202 có số đo 89,92m và giáp đường huyện lộ 41 có số đo 27,48m + 1,69m

- Hướng Bắc giáp thửa số 168 có số đo 124,43m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

5. Ghi nhận sự tự nguyện và buộc nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ giao 10 chỉ vàng 24K cho bị đơn bà Trần Thị D.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 12.950.000 đồng, bị đơn bà Trần Thị D phải chịu. Trong đó bị đơn bà D đã nộp tạm ứng là 2.000.000 đồng, nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ đã nộp tạm ứng là 10.950.000 đồng, vì vậy buộc bà Trần Thị D phải nộp số tiền là 10.950.000 đồng để hoàn trả cho ông Phạm Văn Ẩ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ không phải chịu. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003032 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nay là Phòng Thi hành án dân khu vực 8 – Cần Thơ. Như vậy ông Ẩ đã nộp xong.

- Bị đơn bà Trần Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn Ẩ không phải chịu 300.000 đồng. Trả lại cho ông Ẩn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004393 ngày 07/10/2025 (do ông Phạm Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Ẩ nộp thay) của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Trần Thị D được miễn án phí theo quy định pháp luật.

9. 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 8-Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 8-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định