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: 349/2026/DS-PT Ngày: 20/4/2026 V/v "T/c Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy GCNQSDĐ"	

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 Trần Nam Trung

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là 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 Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/4/2026 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: 517/2025/TLPT-DS ngày 03/12/2025 về việc:*"Tranh chấp về quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu huỷ 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 92/2025/DSST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 946/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Bà Lâm Kim C, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lâm Kim C: Bà Lê Ngân K, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: N đường số E, KDC M, phường H, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2025 tại Văn phòng C3)

Bị đơn: Bà Trần Thị Minh H, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Số C đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là: Số

C đường T, phường N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Lâm Quốc C1, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: F N, khu phố B, xã T, tỉnh An Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Thân Trọng Hải Q, sinh năm 1981 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, Đường C nối dài, Khu V, Phường A, thành phố Cần Thơ.

2. Chị Thân Trọng Tuyết N, sinh năm 1983 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Đường T, Phường A, thành phố Cần Thơ.

3. Chị Nguyễn Thị Nguyên T, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: D N, Phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, chị N: Chị Nguyễn Thị Nguyên T, sinh năm 1990. Địa chỉ: D, N, Phường N, thành phố Cần Thơ

4. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N1: anh Lâm Quốc C1, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: F N, khu phố B, xã T, tỉnh An Giang

5. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1945 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đông Bình, xã Tân Thành, thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang.

Nay là: Ấp Đông Bình, phường Đại Thành, thành phố Cần Thơ.

6. Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ.

Trụ sở: Ấp Phú Lợi A, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Nay là: Ấp Phú Lợi A, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Châu Văn H1 - Công chức Phòng kinh tế xã P (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lâm Kim C; người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyên T, ông Thân Trọng Hải Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lâm Kim C có đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Lâm Kim C là người đứng tên chủ sở hữu tổng diện tích đất là 10.713,10m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp gồm CH 01327, CH 01799, CH

01800, CH 01798 được cấp ngày 12/8/2015 và ngày 07/8/2015 tại các thửa 03, 04, 32, 67 toạ lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ). Bà C và bà H do có mối quan hệ là dì cháu nên bà C nhờ bà H làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C. Do bà C không biết chữ nên bà H kêu bà C lăn tay nhưng không biết được nội dung là bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian lâu bà H không trả giấy thì hỏi ra mới biết bà H đã làm thủ tục sang tên diện tích đất là 10.713,10m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp gồm CH 01327, CH 01799, CH 01800, CH 01798 được cấp ngày 12/8/2015 và ngày 07/8/2015 tại các thửa 03, 04, 32, 67 toạ lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Trên phần đất tranh chấp có nhà của bà Trần Thị Ánh T1 là chị của bà Trần Thị Minh H và cây trồng của bà T1 trồng, hiện bà T1 đã chết đầu năm 2023. Bà T1 có 03 người con gồm: Thân Trọng Hải Q, Thân Trọng Tuyết N và Nguyễn Thị Nguyên T.

Nay bà C yêu cầu bà H trả lại toàn bộ diện tích đất bà H đang đứng tên, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2015 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đang đứng tên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Trần Thị Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 trình bày:

Vào ngày 17/8/2015, bà Trần Thị Minh H có nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất số: BY 624800, diện tích: 753,3 m^2, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 64; Quyền sử dụng đất số: BY 234565, diện tích: 3658,1 m^2, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64; Quyền sử dụng đất số: BY 234535, diện tích: 300 m^2, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 64; Quyền sử dụng đất số: BY 624798, diện tích: 6001,7 m^2, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 07 cùng tọa lạc tại: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang của bà Lâm Kim C việc chuyển nhượng được các bên lập thành văn bản và ký kết tại Ủy ban nhân dân xã P dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu E, chức vụ Phó chủ tịch, trước khi ký các bên đều được giải thích quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng và đồng ý ký tên. Khi ký xong bà H đã thanh toán đủ tiền cho bà C, các bên tiến hành bàn giao đất và bà H đã hoàn tất thủ tục sang tên vào ngày 04/9/2015. Ngay khi hoàn tất thủ tục sang tên bà H tiến hành xây dựng 01 căn nhà trên đất, kể từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay bà H đã quản lý sử dụng ổn định được 09 năm không phát sinh tranh chấp với ai. Ngoài ra, trên đất vẫn còn 01 ngôi nhà của bà Trần Thị Ánh T1 là chị ruột của bà H do có mối quan hệ họ hàng nên bà H vẫn để cho bà T1 ở trên đất không tranh chấp. Trong quá trình sử dụng phần đất nêu trên bà H có phát sinh tranh chấp với các hộ xung quanh, bà H với tư cách là chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết sự việc trên, tại thời điểm tranh chấp với các hộ xung quanh bà C đều biết mà không có ý kiến gì.

Nay phía bị đơn đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim C. Công nhận quyền sở hữu cho bà Trần Thị Minh H đối với các QSD đất số: BY 624800; QSD đất số: BY 234565; QSD đất số: BY 234535; QSD đất số: BY 624798. Buộc ông Nguyễn Văn C2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế đã

cất trái phép trên đất với diện tích khoảng 35,1m^2. Phần nhà của bà Trần Thị Ánh T1 sẽ được giữ nguyên hiện trạng để thờ cúng ông bà, không được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp. Phần nền mộ bị đơn sẽ quản lý và tạo điều kiện cho đi ra vào để thờ cúng. Phần cây trồng trên đất bị đơn đồng ý trả giá trị cho bà C và các con bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thân Trọng Hải Q, chị Thân Trọng Tuyết N và chị Nguyễn Thị Nguyên T có yêu cầu độc lập cùng trình bày: Trên phần đất đang tranh chấp giữa bà C và bà H có căn nhà của mẹ các anh, chị là bà Trần Thị Ánh T1 đã chết, trước đó mẹ các anh, chị được bà Lâm Kim C cho đất và cất nhà ở cho đến khi chết, bà H cũng biết và có ký chứng kiến và thống nhất ổn định cho gia đình anh, chị. Nay anh, chị yêu cầu Toà án xem xét ổn định cho gia đình anh căn nhà để làm nơi thờ cúng và cũng là di nguyện của mẹ các anh, chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn C2 trình bày: Năm 2022 ông có hỏi bà C cho cất nhà ở nhờ, ông xây bó nền, dừng tole và hiện nay còn ở trên đất. Ông và bà C có thoả thuận ở mỗi năm ông trả cho bà C 3.000.000 đồng, ở năm nào trả tiền năm đó, khi ở không có biết phần đất tranh chấp và không biết việc bà H đang đứng tên. Do đó, khi nào Toà án xử xong có yêu cầu đi thì ông đồng ý tự tháo dở di dời đi nơi khác, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

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

Tại bản án số 92/2025/DSST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Kim C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Minh H.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Thân Trọng Tuyết N, ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2015 giữa bà Lâm Kim C và bà Trần Thị Minh H có hiệu lực.

Công nhận phần đất có tổng diện tích 10.539,5m^2 theo đo đạc thực tế tại các vị trí 1, 1a, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3, 4, 4a thuộc thửa 67, 04, 03, 32 theo Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 174-2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ cho bà Trần Thị Minh H. Bà Trần Thị Minh H được sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất được công nhận.

Buộc bà Trần Thị Minh H trả cho bà Lâm Kim C giá trị cây trồng là 100.794.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị Minh H trả cho bà Thân Trọng Tuyết N, ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T giá trị đất, nhà cửa, công trình trên đất là 227.600.311 đồng. Bà Trần Thị Minh H được sử dụng toàn bộ công trình trên đất (bao gồm nhà chính, mái che trước, nhà sau, mái che nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng gà 1,2, hàng rào) do bà Trần Thị Ánh T1 để lại.

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

Ngày 06/10/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 14 – cần Thơ có quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm.

Tại quyết định bổ sung thêm: Buộc ông Nguyễn Văn C2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế đã cất trên đất của bà H với diện tích 35,1m ^{2} tại vị trí (d) theo Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 174-2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ để trả lại cho bà Trần Thị Minh H. Ông C2 được quyền lưu cư 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử. Nguyên đơn bà Lâm Kim C, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm; bà Lê Ngân K đại diện ủy quyền của bà Lâm Kim C trình bày: Bà C yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do có sự lừa dối. Bà C không biết chữ chính bà H cũng biết việc này nên lợi dựng sự thiếu hiểu biết của bà C mà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà C thực chất chưa nhận tiền chuyển nhượng. Hơn nữa, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh bà C đã nhận đủ tiền. Xét về giá chuyển nhượng là chưa phù hợp vì theo công ty thẩm định giá khu đất là trên 04 tỷ đồng nhưng bà C chuyển nhượng cho bà H là 700.000.000 đồng là chưa phù hợp. Hơn nữa, trên phần đất có nhà của bà T1 nhưng bà H vẫn chuyển nhượng là có đối tượng không thể thực hiện được. Ông C2 là thuê đất nhưng ông cho rằng ông thuê của bà C chứ không thuê của bà H. Nếu bà H chuyển nhượng từ năm 2015 thì tại sao cây trồng là của bà T1, bà C trồng ?

Vì những căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà C.

Anh Lâm Quốc C1 đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện tại Ủy ban nhân xã P diễn ra đúng quy định. Bà C đã ký tên chuyển nhượng trước Ủy ban và hợp đồng đã được chứng thực. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, đối với phần nhà và đất của bà T1 thì bị đơn đồng ý cho các con của bà T1 được tách thửa thêm phần đất có diện tích 237,4m ^{2} như biên bản đo đạc mà Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đo đạc.

Bà Nguyễn Thị Nguyên T trình bày: Trên phần đất đang tranh chấp giữa bà C và bà H có căn nhà của bà Trần Thị Ánh T1. Phần đất này bà C đã cho đất và cất nhà ở, không phải bà H cho. Nay, bà yêu cầu ổn định phần nhà và đất nêu trên để làm nơi thờ cúng và cũng là di nguyện của bà T1 trước khi chết.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung nhận thấy: Theo Mảnh trích đo địa chính số 174 -2025 ngày

10/7/2025 của Công ty TNHH Đ bổ sung cho Mảnh trích đo số 53-2024 ngày 25/6/2024 có tổng diện tích là 11.075,6m^2, trong đó các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp diện tích thực tế là 10.539,5m^2 tại các vị trí 1, la, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3, 4, 4a thuộc thửa 67, 04, 03, 32.

Nhận thấy, vào ngày 17/8/2015 giữa bà Lâm Kim C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.713,1m^2 cho bà Trần Thị Minh H. Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng vì cho rằng bị lừa dối. Bà C chỉ lập giấy ủy quyền để nhờ bà H thực hiện việc đi xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ thay bà C. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà C và bà H.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà C được lập tại Ủy ban nhân dân xã P, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng được lập đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tại điểm 1.4 khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung: "Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc". Phần chứng thực của hợp đồng thể hiện: "Tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng...". Tại Công văn số 11/UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã P đã xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Căn cứ Công văn số 22/CV-PTP ngày 18/3/2025 của Phòng tư pháp huyện Châu Thành (nay là xã C) xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người trên 75 tuổi không có quy định là phải có văn bản xác định là người đó có minh mẫn hay không. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H có thể hiện nội dung "thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng giao dịch minh mẫn. Do đó việc bà C cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2023 của bà Lâm Kim C có nội dung: "Tôi đã chuyển nhượng 10.713,10m đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang đã hơn 08 (tám) năm mà không nhận được một số tiền nào cả". Từ nội dung này đã thể hiện được ý chí của bà C là đã biết và xác định là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H chứ không phải không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ngoài ra tại phiên toà sơ thẩm bà C trình bày việc tranh chấp đòi lại đất giữa bà H và ông Châu Ngọc T2 là bà có biết, bà C đã đưa hợp đồng cho bà H để bà H khởi kiện đòi lại đất đối với ông T2. Cụ thể tại Biên bản hoà giải ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã P thì nguyên đơn khởi kiện ông T2 là bà H, không phải bà C. Do đó có căn cứ xác định bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên đưa Tờ hợp đồng ngày 25/3/1997 cho bà H để bà H đi khởi kiện ông T2 đòi lại đất.

Bên cạnh đó, việc bà H xây nhà kiên cố và trồng cây trên đất đã thể hiện bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì khi xây nhà và trồng cây trên đất nhiều năm bà C không phản đối. Như vậy có cơ sở khẳng định bà C đã chuyển nhượng đất cho bà H. Do đó tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi

của bà C về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà H và bà C vô hiệu và công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà C là hợp pháp. Vì vậy không có cơ sở xem xét kháng cáo của bà C.

Đối với phần đất mà bà C cho bà T1 xây dựng nhà: Theo đo đạc thực tế thì căn nhà bà T1 xây cất hiện bà T đang ở tại vị trí b có diện tích 132,04m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 174-2025 ngày 25/4/2025 của Công ty TNHH Đ (bổ sung Mảnh trích đo số 53-2024 ngày 25/6/2024). Đối với căn nhà này bị đơn thừa nhận là của bà T1 xây dựng và phía bị đơn thống nhất giữ nguyên hiện trạng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng không có ý kiến với đối với phần đất này. Nhận thấy, căn nhà bà T1 được xây trên đất cây lâu năm, có diện tích 132,04m^2 là dưới hạn mức quy định theo khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh H quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Cần Thơ). Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông Q đồng ý tặng cho bà T phần đất liền kề với phần đất có căn nhà bà T đang quản lý, sử dụng. Đồng thời theo mãnh trích đo đạc ngày 30/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định diện tích ông Q tặng cho bà T cùng với diện tích đất căn nhà bà T hiện có đủ điều kiện để tách thửa theo quy định Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh H. Bên cạnh đó đại diện bị đơn thừa nhận trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng đã có căn nhà của bà T1 (hiện tại bà T đang quản lý, sử dụng) đại diện bị đơn đồng ý tách phần đất có căn nhà cho bị đơn theo hiện trạng đo đạc thẩm định ngày 30/3/2026. Nhận thấy đây là sự tự nguyện của phía bị đơn để nghị HĐXX ghi nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa đổi, bổ sung, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T, sửa một phần bản án sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của TAND khu vực 14 – Cần Thơ theo hướng phân tích nêu trên.

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 về quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/8/2015 giữa nguyên đơn và bà Trần Thị Minh H được lập tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, Theo Mảnh trích đo địa chính số 174 -2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ bổ sung cho Mảnh trích đo số 53-2024 ngày 25/6/2024 có tổng diện tích là 11.075,6m^2, trong đó các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp diện tích thực tế là 10.539,5m^2 tại các vị trí 1, la, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3, 4, 4a thuộc thửa 67, 04, 03, 32.

Xét về hình thức: Hợp đồng giữa các bên được lập theo mẫu quy định, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P. Lúc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, không bị ép buộc, người tham gia ký kết giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng. Đại diện nguyên đơn cho rằng do nguyên đơn không biết chữ nên chỉ lăn tay nên không nhận thức được việc mình ký kết.

Tuy nhiên, tại Công văn số 11/UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã P đã xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Căn cứ Công văn số 22/CV-PTP ngày 18/3/2025 của Phòng tư pháp huyện Châu Thành xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người trên 75 tuổi không có quy định là phải có văn bản xác định là người đó có minh mẫn hay không. Vì vậy, giao dịch trên không bị vô hiệu.

Phía đại diện theo uỷ quyền của bà C có yêu cầu giám định chữ ký, dấu vân tay của bà C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Minh H. Tuy nhiên sau đó lại không yêu cầu mà cho rằng *"khoảng tháng 8/2015 bà H kêu bà Chi ủy Q1 cho bà H để bà H làm thủ tục cấp đổi giấy cho bà C. Ngày 17/8/2015 bà C nghĩ là ký giấy uỷ quyền nhưng thật ra là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Nhưng trong biên bản hoà giải ngày 27/11/2024 thì lại cho rằng: *"Do bà C không biết chữ nên bà H kêu bà C lăn tay nhưng không biết được nội dung là bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian lâu bà H không trả giấy thì hỏi ra mới biết bà H đã làm thủ tục sang tên diện tích đất là 10.713,10m^2"*. Như vậy bà C có lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng không nghĩ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là chỉ uỷ quyền cho bà H làm thủ tục cấp đổi giấy cho bà C.

Trong một trình bày khác là tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2023 của bà Lâm Kim C có nội dung: "Tôi đã chuyển nhượng 10.713,10m^2 đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang đã hơn 08 (tám) năm mà không nhận được một số tiền nào cả". Do đó, lời trình bày của nguyên đơn và đại diện ủy quyền là không trùng khớp nhau.

Xét ở khía cạnh khác trong vụ tranh chấp đòi lại đất giữa bà Trần Thị Minh H và ông Châu Ngọc T2 thì tại Biên bản hoà giải ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã P thì nguyên đơn khởi kiện ông T2 là bà H, không phải bà C. Do đó có căn cứ xác định bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên đưa Tờ hợp đồng ngày 25/3/1997 cho bà H để bà H đi khởi kiện ông T2 đòi lại đất. Người đại

diện theo uỷ quyền của bà C xác định thời điểm ký hợp đồng với bà H, bà C minh mẫn nhưng vì không biết chữ nên nghĩ là hợp đồng uỷ quyền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi đưa Tờ hợp đồng ngày 25/3/1997 cho bà H để đi khởi kiện ông T2 là bà C có uỷ quyền cho bà H khởi kiện đòi lại đất cho bà C chứ không phải đòi lại đất cho bà H. Tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh là bà Chi ủy Q1 cho bà H đi kiện ông T2. Về nội dung Biên bản hoà giải ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã P thì nguyên đơn là bà Trần Thị Minh H chứ không phải là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Lâm Kim C. Hơn nữa, sự việc xảy ra từ năm 2015 đến nay, nguyên đơn cho rằng đã chuyển nhượng nhưng chưa nhận được tiền là chưa phù hợp với logic của sự việc. Do đó, các yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp.

[3] Xét sự việc bà H xây nhà kiên cố và trồng cây trên đất đã thể hiện bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì khi xây nhà và trồng cây trên đất nhiều năm bà C không phản đối. Bà C cho rằng căn nhà bà H đang ở là bà có hùn tiền vào để xây cất nhưng bà C không có gì để chứng minh và trong quá trình giải quyết vụ án bà C không có yêu cầu gì đối với nội dung này. Do đó, sau này bà C có chứng cứ và có khởi kiện đối với với việc hùn tiền xây nhà của bà H thì được giải quyết thành vụ án khác. Từ những phân tích và căn cứ đã nêu cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim C yêu cầu nhận lại đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà Trần Thị Minh H đang đứng tên là không có căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Xét phần cây trồng trên đất: Bản án sơ thẩm cho rằng phần cây trồng là do bà T1 và bà C trồng. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thống nhất trả lại giá trị cây trồng cho bà C dù trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện rõ là có cây trồng hay không. Bản án sơ thẩm tuyên bà H không kháng cáo. Do đó buộc bà Trần Thị Minh H có trách nhiệm trả lại giá trị đối với những cây trồng trên đất cho bà Lâm Kim C với số tiền là 100.794.000 đồng như bản án sơ thẩm là phù hợp. .

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, thấy rằng: Đây là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải yêu cầu phản tố.

[6] Xét yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế đã cất trên đất với diện tích 35,1m^2. Xét thấy yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ phần đất tranh chấp hiện bà Trần Thị Minh H đang đứng tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông C2 lại cho rằng có hỏi bà C cất nhà ở nhờ và thoả thuận mỗi năm trả cho bà C 3.000.000 đồng. Qua các lần hoà giải cũng như nội dung tự khai của ông C2 thể hiện ông C2 không tranh chấp hay yêu cầu gì. Ông C2 có ý kiến nếu Toà tuyên giao đất cho ai thì ông thống nhất tự tháo dở, di dời đi nơi khác. Do đó ông C2 có trách nhiệm tháo dở, di dời toàn bộ công trình trên phần đất 35,1m^2 ông C2 đang ở để trả đất lại cho bà Trần Thị Minh H. Ông C2 được quyền lưu cư 02 tháng kể từ bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét yêu cầu độc lập của anh Thân Trọng Hải Q, chị Thân Trọng Tuyết N và chị Nguyễn Thị Nguyên T thấy rằng: Các anh, chị yêu cầu công nhận cho các anh, chị được ổn định phần nhà trước đó mẹ của các anh chị là bà Trần Thị Ánh T1 đã ở ổn định. Theo đo đạc thực tế thì căn nhà bà T1 xây cất hiện bà T đang ở tại vị trí b có diện tích 132,04m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 174-2025 ngày 25/4/2025 của Công ty TNHH Đ (bổ sung Mảnh trích đo số 53-2024 ngày 25/6/2024). Đối với căn nhà này bị đơn thừa nhận là của bà T1 xây dựng và phía bị đơn thống nhất giữ nguyên hiện trạng để thờ cúng ông bà, không được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2025 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C thì bà T1 đã ở trên đất trước đó và có ý kiến do bà T1 ở đã lâu nên việc công nhận quyền sử dụng đất cho các con bà T1 thì đại diện bị đơn không có ý kiến.

Xét thấy, căn nhà bà T1 được xây trên đất cây lâu năm, có diện tích 132,04m^2 là dưới hạn mức quy định theo khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh H quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Cần Thơ) nên không thể tách thửa được. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đồng ý cho phía anh Q, chị N, chị Nguyên T công nhận giá trị đất và nhà tại vị trí b có diện tích 132,04m^2 theo Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 174-2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ cho anh Q, chị T, chị N.

Hơn nữa, ngày 24/3/2026 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ qua đo đạc, thẩm định tại chỗ nhận thấy: Do bà Nguyễn Thị Nguyên T được anh ruột là ông là Thân Trọng Hải Q tặng cho phần đất có diện tích 354,6m^2 tại thửa 43, loại đất CLN liền kề với căn nhà của bà của bà T1 xây dựng. Do đó, cần ổn định căn nhà trên cho bà T cùng diện tích đất là 169,3m^2 + 68,1m^2 = 237,4m^2 mà không buộc phải tháo dỡ di dời như bản án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đã phân tích. Việc sửa một phần bản án này là do bị đơn tự nguyện, đồng ý nên không phải là lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

[8] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Như đã phân tích nguyên đơn đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bị đơn nên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng, hủy giấy chứng nhận là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Xét kháng cáo của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T: Kháng cáo của hai người có quyền và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Kim C, bà Trần Thị Minh H được miễn toàn bộ do thuộc diện người cao tuổi. Bà Trần Thị Minh H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003196 ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ). Chị Thân Trọng Tuyết N, anh Thân Trọng Hải Q, chị Nguyễn Thị Nguyên T mỗi người được nhận lại

300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai 0001370, 0001372, 0001369 cùng ngày 28/7/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[11] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 30.660.000 đồng, bà Lâm Kim C phải chịu, bà C đã nộp xong.

[12] Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: 7.500.000 đồng bà Nguyễn Thị Nguyên T chịu đã nộp và chi xong.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn. Ông Thân Trọng Hải Q được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003723 ngày 26/9/2025, bà Nguyễn Thị Nguyên T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003722 ngày 26/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 119, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 ;

- Điều 167, Điều 188 ;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Kim C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Kim C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Minh H.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Thân Trọng Tuyết N, Thân Trọng Hải Q, Nguyễn Thị Nguyên T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2015 giữa bà Lâm Kim C và bà Trần Thị Minh H có hiệu lực.

Công nhận phần đất có tổng diện tích 10.539,5m^2 theo đo đạc thực tế tại các vị trí 1, 1a, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3, 4, 4a thuộc thửa 67, 04, 03, 32 theo Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 174-2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ cho bà Trần Thị Minh H. Bà Trần Thị Minh H được sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất được công nhận.

Buộc bà Trần Thị Minh H trả cho bà Lâm Kim C giá trị cây trồng là 100.794.000 đồng.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Nguyên T được sử dụng phần đất và sử dụng toàn bộ công trình trên đất (bao gồm nhà chính, mái che trước, nhà sau, mái che nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng gà 1,2, hàng rào) do bà Trần Thị Ánh T1 để lại. Tổng diện tích 237,4m^2.

Bà Trần Thị Minh H có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Nguyên T đối với diện tích 237,4m^2 theo Bản trích đo ngày 31/3/2026 của Văn phòng đăng kí đất đai thành phố C.

Bà Nguyễn Thị Nguyên T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tách quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Nguyễn Văn C2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế đã cất trên đất của bà H với diện tích 35,1m^2 tại vị trí (d) theo Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 174-2025 ngày 10/7/2025 của Công ty TNHH Đ để trả lại cho bà Trần Thị Minh H. Ông C2 được quyền lưu cư 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Kim C, bà Trần Thị Minh H được miễn toàn bộ do thuộc diện người cao tuổi.

Bà Trần Thị Minh H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003196 ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ).

Bà Thân Trọng Tuyết N, ông Thân Trọng Hải Q, bà Nguyễn Thị Nguyên T mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai 0001370, 0001372, 0001369 cùng ngày 28/7/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 30.660.000 đồng, bà Lâm Kim C phải chịu, bà C đã nộp xong.

Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: 7.500.000 đồng bà Nguyễn Thị Nguyên T chịu đã nộp và chi xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Thân Trọng Hải Q được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003723 ngày 26/9/2025, bà Nguyễn Thị Nguyên T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003722 ngày 26/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp Bản án 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 tự 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, 7a 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 14-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14-Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải