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: 402/2026/DS-PT
Ngày: 04/5/2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phượng

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 04 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 344/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 466/2026/QĐPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Tô Văn D,** sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Trần Nguyễn Duy T** – Văn phòng Luật sư Trần Thanh P, đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: A, dãy B T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn*: Bà **Tô Thị Chúc H,** sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt)

Chổ ở hiện nay: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

Ông **Phạm Văn M** sinh năm 1976 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị T1** (vợ ông M) (có mặt)

Ông **Tô Văn H1**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Bà **Tô Thị Hoàng A,** sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ)

Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Minh T2**; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã P.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Phạm Thanh Đ**; Công chức Phòng kinh tế xã P (xin vắng mặt) theo văn bản ủy quyền số 951/UBND ngày 06/4/2026 (có đơn xin vắng)

4. Người kháng cáo: Ông Tô Văn D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A1 trình bày:

Ông yêu cầu bà Tô Thị C Hận trả lại phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đứng tên với diện tích 3.472,2m^2 với lý do phần đất này của cha mẹ để lại không được quyền sang bán, chỉ cho ở để thờ cúng mẹ là Trần Thị Ú có tờ thoả thuận viết tay tại nhà bà Ú (hiện tại còn nền nhà tại phần đất tranh chấp). Do ông Trần Văn H2 (hiện ở xa) lúc đó có mặt Tô Văn H1, Tô Thị Hoàng A, Tô Văn D cũng có mặt nhưng không đồng ý cho bà H canh tác.

Lý do chúng tôi đồng ý trả cho bà H 50 chỉ vàng 24k là trả tiền công lao động trên đất cho bà H. Từ trước đến nay thì cha mẹ không có cho bà H phần đất nào, chỉ có cho ông Tô Văn H1 diện tích 5.722m^2 kế phần đất tranh chấp. Còn bà Hoàng A thì sang của bà Ú chứ không có cho. Ông Tô Văn D yêu cầu bà Tô Thị Chúc H trả lại phần đất cho các anh em là ông Tô Văn D, bà Tô Thị Hoàng A, ông Tô Văn H1 và bà Tô Thị Chúc H.

Quá trình giải quyết bị đơn Tô Thị Chúc H trình bày: Hiện phần đất tranh chấp bà H đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn M canh tác sử dụng phần đất này, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng vào năm 2021. Về nguồn gốc phần

đất là của bà Trần Thị Ú (mẹ bà H, ông D) cho, lúc đó mẹ bà còn sống nên bà ở cùng với bà Ú đến năm 2005, sau đó các anh em thống nhất chuyển tên cho bà, lúc đó các anh em không ai chịu nhận đất nên bà để lại cho ông M, việc chuyển nhượng giữa bà và ông M đã thực hiện xong, bà đã giao đất và nhận tiền xong, ông M đang canh tác trồng mít, sầu riêng, cha mẹ có tất cả 04 người con gồm Tô Văn D, Tô Thị Hoàng A, Tô Thị Chúc H, Tô Văn H1. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn D.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Tô Văn H1 và bà Tô Thị Hoàng A thống nhất với ý kiến của ông Tô Văn D là yêu cầu bà Tô Thị C Hận trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án. Yêu cầu chia di sản thừa kế cho 4 anh em là Tô Văn H1, Tô Thị Hoàng O, Tô Văn D và Tô Thị Chúc H. Tất cả yêu cầu nhận hiện vật là đất khi bà H sang thì chúng tôi có ngăn cản, hiện phần đất này ông Phạm Văn M đang canh tác, sử dụng. Cha mẹ chúng tôi là bà Trần Thị Ú (mất năm 2005), cha Tô Văn Ú1 mất rất lâu có tất cả 4 người con là Tô Văn H1, Tô Thị Hoàng A, Tô Văn D và Tô Thị Chúc H.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M, Bà Nguyễn Thị T1 có yêu cầu độc lập trình bày: Không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn D. Phần đất này đã chuyển nhượng hợp pháp từ bà Tô Thị Chúc H, hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã P vào năm 2018, giá chuyển nhượng là 120.000.000/1000m^2, tổng cộng giá chuyển nhượng là 405.600.000 đồng đã giao đất và trả tiền cho bà H đầy đủ. Hiện tại ông M đã nhận phần đất này và canh tác cho đến này, trồng cây theo biên bản thẩm định, làm bờ kè, hàng rào lưới B40, sầu riêng.

Tại bản án sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn D về yêu cầu bà Tô Thị Chúc H trả lại phần đất tranh chấp đất tại thửa 1619 và thửa 1310.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn M về việc yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng với bà Tô Thị Chúc H.

Công nhận ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị Thu P1 đất thửa 1619 diện tích 3.078m^2; loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 380577 và phần đất thửa 1310; diện tích 350m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 380577; loại đất ở nông thôn do UBND huyện C cấp ngày 13/12/2006.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn Ông Tô Văn D có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm buộc bà Tô Thị C Hận trả lại cho ông phần đất tranh chấp, lý do đất này là di sản chia mẹ chết để lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận diện tích 3.472,2m^2 đất cho nguyên đơn, bởi lẽ văn bản thỏa thuận nguyên đơn không ký tên, việc cấp giấy chứng nhận cho bà H là không đúng quy định, do vậy không thể xem ông M là người thứ 3 chuyển nhượng ngay tình, ông D đồng ý trả lại cho bà H 50 chỉ vàng 24k.

Ông Tô Văn H1 tại phiên tòa không đồng ý trả lại 50 chỉ vàng cho bà H, thừa nhận có ký tên vào văn bản thỏa thuận cho bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ cho sử dụng không được sang bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Tô Văn D kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tại thửa 1619 diện tích 3.078m^2 và thửa 1310 diện tích 350m^2 có nguồn gốc là của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn chết để lại, do bà H có công chăm sóc nuôi dưỡng mẹ là bà Ú1 khi bà Ú1 bệnh và chết bị đơn đã bỏ ra 50 chỉ vàng 24k để cho chi phí chữa bệnh và mai táng cho mẹ, nên các anh em thống nhất để cho bà H đứng tên quyền sử dụng hai thửa này, hiện tại bị đơn đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/12/2006. năm 2021 bà H chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất này cho ông Phạm Văn M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2021 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P. Nay nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại hai thửa đất

này cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn đồng ý cùng các anh em trả lại 50 chỉ vàng 24k cho bà H.

Xét thấy đây là đất của bà Trần Thị Ú là mẹ ruột của nguyên đơn và bị đơn, ngày 06/6/2005 các anh em của bà H là ông D, ông Hoàng A, ông H1 đều có mặt chứng kiến đồng ý và thống nhất giao cho bà H hai thửa đất này, mặc dù ông D không chứng kiến và ký tên vào văn bản thỏa thuận, nhưng ông D không phản đối và đồng ý để bà H đứng tên quyền sử dụng đất, do vậy bà H đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không còn là đất thừa kế, nên việc ông D yêu cầu bà H trả lại hai thửa đất này là không có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Phạm Văn M bà H thừa nhận đã chuyển nhượng hai thửa đất 1619 và 1310 cho ông M nhận đủ tiền giao đất cho ông M canh tác từ năm 2021 đến nay không tranh chấp, nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Chúc H và ông Phạm Văn M có hiệu lực là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn D là không có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Tô Văn D phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn D

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14- Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Tô Văn D phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004272 ngày 06/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 04 tháng 5 năm 2026