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: 600 /2026/DS-PT
Ngày: 17/6/2026
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"

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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – 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:*** Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 572/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 644/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Hoa, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ;

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Lý, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Thảo, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu vực Qui Thạnh 2, phường Thuận Hưng, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Thị Kim Mãi, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 5/4, khóm Hoà Thạnh, phường Mỹ Thạnh, Tp Long Xuyên, tỉnh An Giang. Nay là số 5/4, khóm Hoà Thạnh, phường Mỹ Thới, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Trần Thị Cục, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Trần Thị Nhơn, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Trần Thị Nhung, sinh năm 1959.

Địa chỉ: vực Lân Thạnh 1, phường Tân Lộc, thành phố Cần Thơ.

3.5. Ông Trần Văn Hiếu, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Trần Thị Xuân, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mãi, bà Cục, bà Nhơn, bà Nhung, ông Hiếu, bà Xuân: Bà Trần Thị Lý, sinh năm 1978.

3.7. Bà Trần Thị Thanh, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

3.8. Bà Trần Thị Huệ, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

3.9. Ông Trần Văn Vốn, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thanh, bà Huệ, ông Vốn: Ông Trần Văn Lùng, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày rằng*:* Bà Hoa vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại đơn khởi kiện đã nộp cho Toà án, yêu cầu Toà án buộc bị đơn trả lại phần đất thuộc thửa số 897, 898, tờ bản đồ số 04 cho gia đình nguyên đơn, phần đất do chồng bà là ông Lâm (chết) đứng tên quyền sử dụng. Vào năm 1994 vợ chồng bà Hoa cố cho ông Khoảnh (cha bà Lý), giá cố là 15 chỉ vàng 24k, loại 9999, nhưng không làm giấy tờ cố gì hết, hai bên chỉ thoả thuận miệng. Nay phần đất đã được Nhà nước thu hồi bồi thường với số tiền 02 thửa đất nêu trên cụ thể, thửa số 897, 898. Tổng tiền bồi hoàn theo văn bản số , ngày 05/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ xác định thì tổng số tiền bồi thường 02 thửa đất trên là: 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng). Trong đó bồi hoàn về đất là 2.454.060.000đ, bồi hoàn về lúa là: 37.920.000đ. Nay nguyên đơn yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền bồi hoàn giá trị đất 02 thửa đất trên với số tiền 2.491.980.000đ, nguyên đơn đồng ý trả lại 15 chỉ vàng 24k, loại 9999 cho bị đơn bà Lý. Đối với tờ giấy "tờ nhượng đức đất ruộng" ngày 17/4/1993 do phía nguyên đơn cung cấp, nguyên đơn không thừa

nhận chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn Lâm (chết) và Nguyễn Thị Kim Hoa trong tờ giấy đó, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, vì đó là trách nhiệm của bị đơn bà Lý.Hơn nữa, "tờ nhượng đức đất ruộng" thông tin thửa đất không có, diện tích đất không đúng. Người làm chứng ông Liêm khai không đúng sự thật.

Tại biên bản hoà giải ngày 15/10/2025 phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: xác định phần đất đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường toàn bộ 02 thửa đất 897, 898. Tổng tiền bồi hoàn theo văn bản số , ngày 05/9/2025 của Trung tâm pháttriển quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ xác định thì tổng số tiền bồi thường là: 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng). Trong đó, bồi hoàn về đất là: 2.454.060.000đ, bồi hoàn về lúa là: 37.920.000đ. Nguyên đơn yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền bồi hoàn giá trị đất 02 thửa đất 897, 898 là: 2.491.980.000đ, nguyên đơn đồng ý trả lại số vàng 15 chỉ vàng 24k, loại 9999 cho bị đơn.

- Bị đơn bà Trần Thị Lý trình bày: Thống nhất giữ nguyên ý kiến trình bày tại biên bản tự khai ngày 18/2/2025 của bà Lý đã nộp cho Toà án. Đồng ý xác định phần đất thuộc thửa số 897, 898, tờ bản đồ số 4, vào ngày 17/4/1993 ông Lâm Hoa đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên cho ông Khoảnh (cha bà Lý rồi), giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24k, loại 9999. Ông Khoảng đã tặng cho toàn bộ phần đất đó cho bà Lý, bà Lý canh tác sử dụng phần đất đó từ năm 1993 đến nay đã trang ủi, phá bỏ bờ đê để canh tác thời gian dài, không ai tranh chấp. Hiện tại phần đất 02 thửa đất trên được Nhà nước thu hồi bồi thường để làm dự án Khu công nghiệp - Vĩnh Thạnh, tiền bồi thường 02 thửa đất trên 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng). Trong đó bồi hoàn về đất là 2.454.060.000đ, bồi hoàn về lúa là: 37.920.000đ, theo văn bản số , ngày 05/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ, đã xác định. Bà Lý và những người liên quan bên bà Lý thống nhất giá đó. Việc mua bán hai bên có lập "tờ nhượng đức đất ruộng" ngày 17/4/1993, bản chính bà Lý đang giữ, bà Lý đã cung cấp bản gốc cho Toà án, phía bà Lý và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bà Lý không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Hoa, ông Lâm trong tờ giấy đó. Toà án cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do bà Lý và đồng thừa kế của bà Lý đã đủ căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất tại thửa số 897, 898, tờ bản đồ số 4, nên số tiền bồi hoàn về đất và cây trồng trên thửa 897, 898 phía bị đơn và đồng thừa kế của bị đơn được nhận là: 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mãi, Cục, Nhơn, Nhung, Hiếu, Xuân thống nhất với trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lùng (đại diện bà Thanh, bà Huệ, ông Vốn), thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Hoa. Nếu phía bị đơn yêu cầu giám định thì bên nguyên đơn sẽ hỗ trợ cung cấp mẫu chữ ký so sánh, việc đó nguyên đơn đã thực hiện rồi (đã nộp cho Toà án mẫu chữ ký so sánh rồi). Còn việc bị đơn không yêu cầu giám định hay yêu cầu là việc của bị đơn chứ bên phía nguyên đơn không yêu cầu giám định.

Người làm chứng: ông Trương Thanh Liêm, trình bày tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25/4/2025 như sau:

Ngày 17/4/1993, vợ chồng ông Trần Văn Lâm sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1961 có viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ tài sản là đất ruộng, thửa đất toạ lạc tại số 02 ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay là ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, Tp Cần Thơ, cho ông Trần Văn Khoảnh là chú ruột của ông Lâm, tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông Lâm và bà Hoa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không nhớ chính xác diện tích thửa đất và chỉ ước tính khoảng 6.200m^2. Giá trị chuyển nhượng là 15 chỉ vàng loại vàng 24k. Thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng vợ chồng ông Lâm, bà Hoa và ông Khoảnh có đến Ban nhân dân ấp làm thủ tục xác minh nghĩa vụ thuế và thực hiện thủ tục sang tên qua bộ. Đồng thời, hai bên cũng lập văn bản viết tay có tiêu đề "tờ nhượng đất ruộng" với các điều khoản rõ ràng, cụ thể như sau:

Điều 1. Vợ chồng chúng tôi nhận vàng từ khi làm tờ nhượng này.

Điều 2. Nếu đất này có ai tranh chấp hoặc có lý do gì vợ chồng tôi, chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chú tôi.

Điều 3. Vợ chồng tôi phải giao tờ chứng khoán ruộng cho chú tôi.

Điều 4. Vợ chồng tôi chịu trách nhiệm trả nợ và thuế nợ từ trước tới ngày lập tờ nhượng.

Sau khi hoàn tất các thủ tục ông Lâm đã đọc toàn bộ văn bản nội dung "tờ nhượng đất ruộng", trước sự chứng kiến của Ban nhân dân ấp. Không ai có ý kiến phản đối về nội dung hay hình thức của văn bản này sau đó các bên đã ký tên và ghi rõ họ tên đầy đủ.

Đến ngày 02 tháng 12 năm 1994 vợ chồng ông Lâm và bà Hoa mới được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất đã chuyển nhượng trước đó cho ông Khoảnh. Tuy nhiên, do mối quan hệ chú cháu trong gia đình, ông Khoảnh không yêu cầu sang tên giấy chứng

nhận mà tiếp tục canh tác quản lý và sử dụng thửa đất này cho đến tận ngày hôm nay.

Nay bằng văn bản này ông xin xác nhận là bà Trần Thị Lý con gái ông Trần Văn Khoảnh là người đang trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất nêu trên. Đồng thời xin quý Toà án xem xét bác bỏ nội dung trong đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Hoa cho rằng đất chỉ là hình thức "cầm cố đất". Bởi điều này hoàn toàn không đúng với sự thật diễn ra.

Ngày 27/10/2025 ông Trương Thanh Liêm có lời khai như sau:

Ông với chỗ bà Nguyễn Thị Kim Hoa và bà Trần Thị Lý có quen biết vì ônglàm ruộng ngoài khúc nhà của bà Hoa và bà Lý. Ông có trực tiếp khai và có xác nhận trong văn bản trình bày ý kiến ngày 25 tháng 4 năm 2025 tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ. Ông có trực tiếp chứng kiến bà Hoa và ông Lâm ký tên vào văn bản "tờ nhượng đứt đất ruộng", ngày 17 tháng 4 năm 1993. Ông có chứng kiến trực tiếp việc ông Trần Văn Khoảnh giao vàng cho ông Lâm và vợ của ông Lâm, nhưng giao số vàng là bao nhiêu thì ông không nhớ do thời gian đã lâu. Ông Khoảnh giao vàng cho vợ chồng ông Lâm tại nhà của ông Khoảnh và lập hợp đồng chuyển nhượng tại nhà của ông Khoảnh. Việc ông Lâm và bà Hoa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian nào thì ông không biết ông chỉ chứng kiến việc mua bán giữa ông Khoảnh và ông Lâm. "Tờ nhượng đứt đất ruộng" lập ngày 17 tháng 4 năm 1993, là do ông Út Trầu (đã chết) viết, viết xong đọc lại cho 2 bên mua bán nghe và ông là người làm chứng cùng ký tên vào biên bản. Việc chuyển nhượng có đo đạc thực tế hay không thì ông không biết, vì lúc đó ông đi ruộng ngang thì ông Khoảnh và ông Lâm kêu ông vào chứng kiến giùm. Lúc đọc lại tờ nhượng đất ruộng thì có đọc cái diện tích, nhưng lâu rồi thì ông cũng không nhớ, ông có ký tên vào tờ nhượng đức đất ruộng lập ngày 17 tháng4 năm 1993 với tư cách là người làm chứng việc ông Lâm và ông Khoảnh mua bán đất.

Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật có bất cứ lời khai nào khác với lời khai của hôm nay thì đều không đúng và ông cũng lớn tuổi và xin được vắng mặt tại các nơi các cấp Tòa Án.

Ngày 30 tháng 10 năm 2025 ông Trần Thanh Liêm tiếp tục có lời khai như sau: Ông không có họ hàng gì với nguyên đơn và bị đơn ông xác định, ông có ký tên vào "tờ nhượng đất ruộng" ngày 17 tháng 04 năm 1993 do bị đơn cung cấp.Ông xác định khi ông ký tên vào văn bản đó thì ông cũng không có chứng kiến trực tiếp các bên ký tên vào văn bản đó, ông đi ruộng ngang thì ông Trần Văn Khoảnh, ông Lâm và bà Hoa cùng kêu ông vào ký tên làm chứng giùm. Khi ông ký tên làm chứng thì ông cũng không biết 2 bên buôn bán với nhau thửa đất nào,

ông cũng không có chứng kiến việc đo đạc gì cả nên cũng không xác định được phần đất buôn bán. Ông cũng có thấy 2 bên đưa vàng cho nhau nhưng cũng không biết số lượng là bao nhiêu. Đối với văn bản trình bày ý kiến ngày 25 tháng 04 năm 2025, thì ông có ký tên vào văn bản đó trước mặt người chứng thực, nhưng ông không được đọc lại nội dung văn bản đó, nhưng ông có ký tên vào văn bản đó là đúng. Nay ông đã được cán bộ Tòa án đọc lại nội dung thì ông thấy có một số nội dung là không đúng vì có một số sự việc ông không thể nào nhớ được nội dung như vậy. Ông cam đoan lời khai của ông hôm nay là đúng thực tế, các lời khai của ông khác với lời khai hôm nay đều không đúng. Do tuổi cao, nên yêu cầu được giải quyết vắng mặt tại các nơi các cấp Toà Án.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 139/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

Bà Nguyễn Thị Kim Hoa và những người đồng hàng thừa kế gồm: Bà Trần Thị Thanh, bà Trần Thị Huệ, ông Trần Văn Vốn, ông Trần Văn Lùng được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ để nhận số tiền: 1.963.248.000đ (một tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có).

Bà Trần Thị Lý và những người đồng hàng thừa kế gồm: bà Trần Thị Kim Mãi, Trần Thị Cục, Trần Thị Nhơn, Trần Thị Nhung, Trần Văn Hiếu, Trần Thị Xuân, được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ để nhận số tiền: 490.812.000đ (bốn trăm chín mươi triệu, tám trăm mười hai ngàn đồng).

Bà Trần Thị Lý được nhận số tiền: 37.920.000đ (Ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có).

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ có trách nhiệm chi trả số tiền cho các đương sự theo nội dung bản án đã tuyên.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Hoa và những người đồng hàng thừa kế gồm: Bà Trần Thị Thanh, bà Trần Thị Huệ, ông Trần Văn Vốn, ông Trần Văn Lùng cùng có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Lý và những người đồng hàng thừa kế gồm: Bà Trần Thị Kim Mãi, Trần Thị Cục, Trần Thị Nhơn, Trần Thị Nhung, Trần Văn Hiếu, Trần Thị Xuân số vàng là: 15 (mười lăm) chỉ vàng 24k, loại 9999.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Toà án lập ngày 17/4/2025, để xác định phần đất và tài sản được bồi hoàn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn bà Hoa yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Lùng yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lý đại diện uỷ quyền cho Trần Thị Kim Mãi, Trần Thị Cục, Trần Văn Hiếu, Trần Thị Nhơn, Trần Thị Nhung, Trần Thị Xuân, thống nhất với lời trình bày và đề nghị của bị đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu do Viện kiểm sát thu thập bổ sung, có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông Trần Văn Lâm, bà Nguyễn Thị Kim Hoa với ông Khoảnh là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải quan hệ cầm cố quyền sử dụng bởi lẽ: nguyên đơn cho rằng đây chỉ là việc "cố đất", tuy nhiên không cung cấp được bất kỳ tài liệu, giấy nhận cố, biên nhận giao tiền hay chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, phía bị đơn xuất trình được "Tờ nhượng đức đất ruộng" (bút lục 19) bản chính lập ngày 17/4/1993 có chữ ký của ông Lâm và bà Hoa, thể hiện rõ nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Khoảnh với giá 15 chỉ vàng 24K. Mặt khác, theo tập quán phổ biến ở địa phương, nếu chỉ là "cố đất" thì bên nhận cố chỉ được giao đất để canh tác nhằm trừ lãi, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bên cố giữ. Tuy nhiên, trong vụ án này, sau khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 1994, ông Lâm đã giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khoảnh quản lý, sử dụng. Việc giao cả giấy chứng nhận là tình tiết đặc biệt quan trọng, thể hiện ý chí chuyển giao quyền sử dụng đất, phù hợp với bản chất của quan hệ chuyển nhượng chứ không phải quan hệ cầm cố. Ngoài ra, kết quả xác minh của Viện kiểm sát còn cho thấy bà Hoa biết rõ giấy chứng nhận đang do phía bị đơn giữ nhưng vẫn khai báo mất nhằm

làm phát sinh giấy chứng nhận mới để thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất. Đây là dấu hiệu thể hiện sự thiếu thiện chí và không phù hợp với lời trình bày cho rằng đất chỉ "cố" chứ chưa chuyển nhượng. Bên cạnh đó, bà Hoa còn trình bày rằng bản thân không biết chữ, không biết ký tên và mọi giấy tờ đều chỉ lăn tay nhằm phủ nhận chữ ký trong "Tờ nhượng đức đất ruộng". Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2024, bà Hoa trực tiếp ký tên và viết họ tên "Nguyễn Thị Kim Hoa". Do đó, lời khai cho rằng bà không biết ký tên là không phù hợp với chứng cứ khách quan, có cơ sở xác định bà Hoa cố tình che giấu chữ viết và chữ ký của mình nhằm phủ nhận việc tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993. Đối với lời khai của người làm chứng ông Trương Thanh Liêm, đây là nguồn chứng cứ quan trọng, khách quan và phù hợp với các tài liệu khác trong hồ sơ. Ông Liêm xác định trực tiếp chứng kiến việc ông Lâm, bà Hoa bán đất cho ông Khoảnh; chứng kiến ông Út Trầu viết giấy tay chuyển nhượng; chứng kiến các bên ký tên, giao nhận vàng và giao giấy tờ cho nhau. Lời khai này phù hợp với nội dung "Tờ nhượng đức đất ruộng" ngày 17/4/1993 và phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế kéo dài liên tục của phía bị đơn. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay chưa tuân thủ đầy đủ quy định về hình thức, nhưng giao dịch đã được các bên thực hiện trên thực tế từ năm 1993, theo điểm b3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp giao dịch vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ thì có căn cứ công nhận hiệu lực của giao dịch. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tại bút lục số 86 và 87, thửa đất số 897 có diện tích thực tế 5.602,1m², thửa đất số 898 có diện tích 928m², tổng cộng hai thửa là 6.530,1m². Trong khi đó, theo "Tờ nhượng đức đất ruộng" lập ngày 17/4/1993, ông Trần Văn Lâm và bà Nguyễn Thị Kim Hoa chỉ chuyển nhượng cho ông Khoảnh diện tích 6.200m². Như vậy, phần diện tích vượt ngoài phạm vi chuyển nhượng còn lại là 330,1m² (6.530,1m² – 6.200m² = 330,1m). Hiện nay, toàn bộ hai thửa đất số 897 và 898 đã bị Nhà nước thu hồi để thực hiện khu công nghiệp và được bồi thường tổng số tiền 2.491.980.000 đồng. Do phần diện tích 330,1m² chưa thuộc phạm vi chuyển nhượng nên bà Lý có trách nhiệm hoàn trả cho phía nguyên đơn phần giá trị tương ứng theo tỷ lệ diện tích thực tế được bồi thường, cụ thể: 2.491.980.000 đồng6.530,1m² x 330,1m² = 125.970.781 đồng. Do đó, có căn cứ buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 125.970.781 đồng là phù hợp. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 06/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, thành phố Cần Thơ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại Tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại toàn bộ 02 thửa đất số 897, 898. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất thửa 897, 898 đã được Nhà nước thu hồi, thẩm định bồi thường toàn bộ đất và cây trồng trên đất, nên nguyên đơn yêu cầu được nhận số tiền bồi thường này nhưng phía bị đơn không đồng ý. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản"* là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn có đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ có Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về nội dung: Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 897 và 898, diện tích 7.458 m² (đo đạc bồi thường là 6.530,1m^2), loại 2L, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, huyện Thốt Nốt, Cần Thơ (cũ) nay là ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn Lâm vào ngày 02/12/1994. Hiện tại toàn bộ 02 thửa đất trên đã được áp giá bồi thường tại Công văn số , ngày 05/9/2025 của Trung tâm phát triển Quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ xác định tổng giá trị bồi thường liên quan đến đất và cây trồng trên đất là 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng), trong đó, tiền bồi hoàn về đất là 2.454.060.000đ, tiền bồi thường về lúa là 37.920.000đ do bà Lý trực tiếp canh tác nên bà Lý được nhận toàn bộ số tiền 37.920.000đ (ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng). Các đương sự tranh chấp về số tiền bồi hoàn về đất là 2.454.060.000 đồng. Do nguồn tiền được phát sinh từ phần đất thuộc thửa số 897, 898, nguyên đơn cho rằng chỉ có cố cho bị đơn, ngược lại, bị đơn cho rằng vào ngày 17/4/1993, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho cha của bị đơn 02 thửa đất số 897, 898, việc chuyển nhượng hai bên có lập "tờ nhượng đức đất ruộng". Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ về việc các bên có xác lập giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hay giữa các bên chỉ có xác lập hợp đồng cầm cố đất, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Thứ nhất: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoa cho rằng đã cầm cố đất cho bị đơn, đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và nguyên đơn nhận số vàng 15 chỉ vàng 24K từ bị đơn. Xét thấy, nguyên đơn xác nhậncho rằng việc cầm cố chỉ thỏa thuận miệng nên không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản để chứng minh có việc cầm cố đất giữa các bên. Tuy nhiên, phía bị đơn xuất trình chứng cứ là Tờ nhượng đứt đất ruộng ngày 17/4/1993, theo Tờ nhượng đất nàythì số vàng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K, nguyên đơn thừa nhận có nhận số vàng 15 chỉ vàng 24K từ bị đơn vào năm 1993. Thấy rằng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn vào 02/12/1994, nhưng lời trình bày của nguyên đơn bà Hoa về việc đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và nhận vàng cầm cố vào năm 1993 là không có cơ sở.

Thứ hai: Tại Biên bản ghi lời khai của ông Võ Trường Phi vào ngày 14/11/2025 (Bút lục 278), ông Phi trình bày trước đây, ông là công chức Tư pháp ở xã Vĩnh Trinh (ông nghỉ hưu vào ngày 30/8/2025) thì ông thấy trên Bảng thông tin của xã có dán Thông báo về việc bà Hoa mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 897, 898 nên ông thông báo cho bà Lý hay. Bà Lý đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã để ngăn chặn bà Hoa làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo Biên bản xác minh ngày 14/11/2025 của Viện sát nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ, ông Võ Anh Huy, công chức Văn phòng HĐND và UBND xã (trước đây là công chức địa chính xã) cung cấp thông tin bà Hoa có đến xã làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 897 và 898. Công chức xã có làm thủ tục chuyển lên huyện nhưng được Văn phòng đăng ký đất đai thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do bà Lý giữ không có bị mất nên đình lại việc làm giấy đất cho bà Hoa. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoa cho rằng bà không có làm cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, từ lời trình bày của ông Phi và ông Huy cho thấy, bà Hoa có gian dối trong việc khai làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm làm thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận mới và thực hiện các thủ tục khác có liên quan đến việc sở hữu hai thửa đất này.

Thứ ba: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn cầm cố đất với giá 15 chỉ vàng 24K. Phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K. Ngoài ra, theo lời khai nhận của những người ở tại địa phương nơi có đất tranh chấp cụ thể là bà Thúy, bà cho rằng vào năm 1993 bà mua đất tại địa phương này và biết giá đất chuyển nhượng là 2,8 chỉ/ công. Đồng thời, ông Hiển cũng cho rằng giá đất tại địa phương vào khoảng năm 1993 là 3 chỉ/công

đất. Như vậy, với diện tích đất các bên đang tranh chấp thì tại thời điểm giao dịch giá chuyển nhượng đất 15 chỉ vàng 24K là phù hợp với giá đất chuyển nhượng tại địa phương. Hội đồng xét xử nhận thấy tuy các bên thống nhất về số vàng đã giao nhận là 15 chỉ vàng 24K nhưng một bên cho rằng là cầm cố đất và một bên cho rằng là chuyển nhượng đất. Trong trường hợp này, nếu giao dịch giữa các bên là cầm cố đất thì giá trị cầm cố sẽ thấp hơn giá trị chuyển nhượng đất và người cầm cố chỉ giao đất không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận cầm cố đất.

Thứ tư: Theo Tờ nhượng đất ruộng ngày 17/4/1993 thì việc chuyển nhượng đất diễn ra từ năm 1993, phía bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất, phía bị đơn đã nhổ cọc ranh, san lấp đất và ban bờ tôn nền đất để canh tác. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Hoa không thừa nhận việc chuyển nhượng, đồng thời không thừa nhận chữ ký của bà Hoa, ông Lâm (chồng bà Hoa), trong tờ văn bản đó, cả hai bên không ai yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của bà Hoa, ông Lâm trong văn bản đó. Xét thấy, nguyên đơn cũng thừa nhận từ năm 1993 đến khi nhà nước có quyết định thu hồi đất, gia đình bà Lý vẫn là người sử dụng đất đang tranh chấp. Tuy nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng, nhưng những người làm chứng ông Trần Thanh Liêm xác định ông Liêm có ký tên vào "tờ nhượng đức đất ruộng" ngày 17/4/1993, cấp sơ thẩm cho rằng lời khai của ông Liêm còn nhiều bất nhất không đủ tin, nhưng từ những lời khai do cấp sơ thẩm thực hiện lấy lời khai của ông Liêm vào các ngày 27/10/2025 và 30/10/2025 cụ thể là lời khai vào ngày 30/10/2025 ông Liêm đã trình bày "ông đi ruộng ngang thì ông Trần Văn Khoảnh, ông Lâm và bà Hoa cùng kêu ông vào ký tên làm chứng". Như vậy, ông Liêm đã xác định tờ chuyển nhượng ông ký vào là do nguyên đơn và bị đơn kêu ông vào chứng kiến. Ngoài ra, liền kề với phần đất đang tranh chấp là đất của ông Nguyễn Văn Út và ông Trần Phước Hiển. Theo lời khai của của ông Nguyễn Văn Út và ông Trần Phước Hiển thì cách đây hơn 20 năm, ông Út và ông Hiển đi thăm ruộng thấy ông Khoảnh là cha của bà Lý đang nhổ trụ đá, ban bờ và lấp ao phần đất của ông Lâm nên các ông có hỏi lý do tại sao ông Khoảnh lại nhổ hết trụ đá. Ông Khoảnh trả lời là ông Khoảnh đã mua hết đất này của ông Lâm. Theo ông Hiển và ông Út thì từ đó đến nay thì chỉ thấy gia đình ông Khoảnh sử dụng. Mặt khác, vào năm 2013 sau khi nhận nhượng đất thì gia đình bị đơn đã cho bà Trần Thanh Thúy thuê đất này, bà Thúy là người thuê đất của bà Lý từ năm 2013 cho đến khi có quy hoạch của nhà nước vào năm 2023. Bà thuê tổng cộng 13 công đất trong đó có đất đang tranh chấp. Đất 13 công này đã được bờ bằng phẳng. Khi bà thuê thì không thấy ai đến ngăn cản và bà đã sử dụng đất thuê cho đến khi có quy hoạch là năm 2023.

[4] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định giữa nguyên đơn và gia đình bị đơn có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn đã nhận xong số vàng chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24k, đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và giao đất cho bị đơn canh tác từ 1993 cho đến khi Nhà nước có Quyết định thu hồi đất nên Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên theo điểm b3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại Công văn số , ngày 05/9/2025 của Trung tâm phát triển Quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ xác định tổng giá trị bồi thường liên quan đến đất và cây trồng trên đất là 2.491.980.000đ (hai tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, chín trăm tám mươi ngàn đồng), trong đó, tiền bồi hoàn về đất là 2.454.060.000đ, tiền bồi thường về lúa là 37.920.000đ do bà Lý trực tiếp canh tác nên bà Lý được nhận toàn bộ số tiền 37.920.000đ (ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng). Các đương sự tranh chấp về số tiền bồi hoàn về đất là 2.454.060.000 đồng. Căn cứ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục số 86) thì thửa đất số 897 có diện tích là 5.602,1m²; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục số 87) thì thửa đất số 898 có diện tích là 928m², tổng diện tích của 02 thửa đất là 6.530,1m². Do đó, phần đất dư ông Lâm, bà Hoa chưa chuyển nhượng cho ông Khoảnh là: 6.530,1m² – 6.200m² = 330,1m². Đối với phần đất dư 330,1m² này, bà Lý đồng ý giao cho nguyên đơnđược nhận số tiền 125.970.781đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ngàn bảy trăm tám mươi mốt đồng) là phù hợp nên ghi nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, phía nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 20-11-2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Lý.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ cụ thể như sau:

Bà Trần Thị Lý và những người đồng hàng thừa kế gồm: bà Trần Thị Kim Mãi, Trần Thị Cục, Trần Thị Nhơn, Trần Thị Nhung, Trần Văn Hiếu, Trần Thị Xuân được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ để nhận số tiền: 2.366.009.219 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu không trăm lẻ chín ngàn hai trăm mười chín đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có).

Bà Nguyễn Thị Kim Hoa và những người đồng hàng thừa kế gồm: Bà Trần Thị Thanh, bà Trần Thị Huệ, ông Trần Văn Vốn, ông Trần Văn Lùng được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất, thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ để nhận số tiền: 125.970.781đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ngàn bảy trăm tám mươi mốt đồng).

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ thuộc Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ có trách nhiệm chi trả số tiền cho các đương sự theo nội dung bản án đã tuyên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009500 ngày 12/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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 6,7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4 – 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

Phan Thị Tuyết Mai