

**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: 702/2026/DS-PT

Ngày: 03-7-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc tháo dỡ công trình và khôi phục nguyên hiện trạng”

**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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Trung

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – Thư ký viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026 và ngày 03 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 690/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc tháo dỡ công trình và khôi phục nguyên hiện trạng*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 806/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp B, xã V, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê N, sinh ngày 09/09/1991.

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Có mặt

1.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957.

2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966

Cùng Địa chỉ: Ấp C, phường V, thành phố Cần Thơ.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số E H, phường N, Thành phố Cần Thơ (Theo giấy ủy quyền lập ngày 20/6/2026). Có mặt

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1992.

3.2. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, Thành phố Cần Thơ

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số E H, phường P, Thành phố Cần Thơ. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 20/6/2026). Có mặt.

3.3 Anh Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1997. Vắng mặt

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1992. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, Thành phố Cần Thơ.

3.5. Anh Nguyễn Minh N2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, Thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

3.6. Ông Nguyễn Tấn L2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, Thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Kim T có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Lê N và nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Giữa nguyên đơn (bà Phan Thị Kim T) với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có quan hệ ruột thịt, do bà T2 là dì ruột của bà T. Vào năm 1999, giữa nguyên đơn với bị đơn

bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không lập thành văn bản), với diện tích chuyển nhượng ngang trước giáp lộ 16m, ngang sau là 15m, dài 45m, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), với giá thỏa thuận 05 chỉ vàng 24K, phía nguyên đơn đã giao trước 01 chỉ vàng 24K, phần đất chuyển nhượng là mương, liếp, phía nguyên đơn có bồi đắp để cất nhà ở. Đến ngày 29/9/2005, các nguyên đơn đưa thêm cho các bị đơn 04 chỉ vàng 24K và hai bên mới làm giấy sang đất (giấy viết tay) và được những người kế cận, chính quyền ấp ký xác nhận. Sau khi sang đất, nguyên đơn đã cất nhà, đến năm 2010 phía nguyên đơn đi làm ăn trên Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2020, bà T mượn bà Lê Thị L3 để bơm cát, bồi đắp với số tiền là 90.000.000 đồng; quá trình cất nhà, bơm cát và bồi đắp phần đất chuyển nhượng, các bị đơn cũng không ngăn cản. Hiện nay, ông S với bà T2 đổ cát, đá xây hàng rào nhằm chiếm lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà T và ông T1.

Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005, công nhận phần đất trên cho bà Phan Thị Kim T. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị N1 và chị Nguyễn Thị Thúy H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý sang tên cho chị Nguyễn Thị Thúy H. Đối với thỏa thuận ghi trong giấy sang đất ngày 29/9/2005 là bà T và ông T1 phải ở luôn, nếu đi phải trả lại đất, không được sang bán cho ai, không được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thỏa thuận này là trái pháp luật, yêu cầu Tòa án hủy bỏ. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo định giá và số tiền bơm cát là 90.000.000 đồng.

Tại văn bản ngày 24/3/2022 và ngày 28/3/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T2 có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Xuân T3 trình bày:

Năm 2005, bên nguyên đơn và bên bị đơn ký thỏa thuận nhưng cả hai không thực hiện thỏa thuận, thực tế việc giao nhận tiền không diễn ra; sau một thời gian dài bà T sinh sống ở nơi khác, đến đầu năm 2022 bà T trở về và cho rằng đất của bà T là không có cơ sở. Vào tháng 02/2022 bà T nộp đơn khởi kiện và cho rằng bà T đã mua đất, ngay sau khi khởi kiện bà T thực hiện hành vi chiếm một phần diện tích đất là vi phạm pháp luật. Ngày 03/10/2005, ông Nguyễn Văn T4 là Trưởng ấp có ký xác nhận nhưng không gửi thỏa thuận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Việc bà T bơm cát với giá 90.000.000 đồng là không phù hợp với giá thị trường thực tế tại thời điểm năm 2020. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại văn bản ngày 22/3/2022, ngày 24/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim L1 và anh Nguyễn Ngọc L trình bày:

Chị Nguyễn Thị Kim L1 và anh Nguyễn Ngọc L là con bà Phan Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T1. Vào năm 1999, cha mẹ của anh chị với bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích chuyển nhượng ngang trước giáp lộ 16m, ngang sau là 15m, dài 45m, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), với giá thỏa thuận 05 chỉ vàng 24K. Đến ngày 29/9/2005, cha mẹ của anh chị đưa đủ vàng cho bà T2 và hai bên mới làm giấy sang đất (giấy viết tay) và được những người kế cận và T5 ấp là ông Nguyễn Văn T4 ký xác nhận. Sau khi sang đất, nguyên đơn đã cất nhà từ năm 1999, đến năm 2010 cha mẹ của anh chị đi làm ăn trên Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2020, mẹ chị L1 và anh L mượn bà Lê Thị L3 bơm cát, bồi đắp số tiền là 90.000.000 đồng. Quá trình cất nhà, bơm cát, bồi đắp, bà T2 và ông S cũng không ngăn cản. Do đó, chị L1 và anh L thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/3/2022, văn bản ngày 24/3/2022 và ngày 28/3/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy H có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Xuân T3 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thúy H là chủ sử dụng đất hợp pháp tại các thửa đất số 26 và 27, thuộc tờ bản đồ số 06 và thửa số 500, thuộc tờ bản đồ số 05, các thửa đất này đều tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H202708-000265, do Ủy ban nhân dân cấp ngày 10/7/1996, đến ngày 09/10/2017 được chỉnh lý, biến động sang tên cho chị H (không cấp giấy mới). Đến ngày 16/02/2022, bà Phan Thị Kim T có hành vi chiếm một phần đất và tiến hành xây dựng công trình trên phần đất của bà H. Đến ngày 01/3/2022, Ủy ban nhân dân xã V tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà T.

Chị H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thúy H vì các thửa đất đã được chỉnh lý, sang tên cho chị H. Buộc nguyên đơn tháo dỡ công trình bất hợp pháp và khôi phục hiện trạng.

Tại văn bản ngày 16/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N1 có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Xuân T3 trình bày:

Chị N1 có ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thúy H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 12/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh N2 trình bày:

Vào năm 2017, anh Nguyễn Minh N2 làm Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) được phân công phụ trách lĩnh vực văn hoá, xã hội; ông Nguyễn Tấn L2 phụ trách công tác tư pháp - hộ tịch tham mưu, giúp việc và soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị N1 và chị Nguyễn Thị Thúy H. Các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị T2 tặng cho chị Nguyễn Thị Thúy H toàn bộ diện tích các thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Sau khi xem xét thì anh N2 ký chứng thực hợp đồng ngày 26/9/2017; trước khi ký chứng thực hợp đồng, anh N2 có giao cho ông L2 xác minh, làm rõ, tại thời điểm chứng thực hợp đồng không có ai tranh chấp.

Tại văn bản ngày 12/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L2 trình bày:

Vào ngày 26/9/2017, ông Nguyễn Tấn L2 có tham mưu cho anh Nguyễn Minh N2 (Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã) ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S1, chị Nguyễn Thị N1 và chị Nguyễn Thị Thúy H. Các thành viên trong hộ tặng cho chị Nguyễn Thị Thúy H toàn bộ diện tích các thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Tại thời điểm trình ký, bên tặng cho và bên nhận tặng cho đều có mặt và ký tên trước mặt ông L2. Sau đó, ông L2 trình anh N2 xem xét và ký chứng thực hợp đồng cùng ngày, coi như việc chứng thực hợp đồng đã kết thúc. Trước khi trình ký hợp đồng, ông L2 cũng không có đi xác minh, không nghe nói gì về việc tranh chấp, cũng không nghe nói về việc sang bán.

Tại văn bản ngày 25/4/2022, người làm chứng chị Lê Thị L3 trình bày:

Mẹ chị Lê Thị L3 với bà nội chị Phan Thị Kim T là chị em ruột; chị L3 không có bà con gì với bên bà T2. Vào khoảng tháng 5/2020, chị T có mượn chị L3 bơm cát hai lần vào phần đất cặp ranh với căn biệt thự của bên bà T2, trước sau chị L3 bơm tổng cộng 100m³ cát, với giá 90.000.000 đồng, sau khi bơm cát chị T đã thanh toán cho chị L3 số tiền 90.000.000 đồng và không còn thiếu tiền bơm cát. Tại thời điểm bơm cát cho đến khi kết thúc việc bơm cát, gia đình bà T2 có người ở nhà nhưng không có ai phản đối hay ngăn cản; chính quyền địa phương cũng không ngăn cản. Lúc bơm cát chỉ có mấy cây chuối đang muốn tàn và mấy cây dừa hiện vẫn còn, ngoài ra không còn cây gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim T (Phan Thị T) và ông Nguyễn Văn T1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn S.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2005 giữa nguyên đơn bà Phan Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T1 và bị đơn bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn S. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005 cho nguyên đơn bà Phan Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T1.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim T diện tích 722.1m², bao gồm: Một phần thửa số 26 (có số thửa mới 2086) có diện tích 698,7m², phần từ đường tỉnh 927B trở vào phía trong giáp ruộng) và một phần diện tích tại thửa số 27 (số thửa mới 2088), có diện tích 23,4m²; có cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (vị trí ký hiệu số (I) trên Bản trích đo địa chính số 24/SHC ngày 16/6/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thúy H và chị Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao lại phần đất có diện tích 722,1m² đã công nhận cho bà Phan Thị Kim T cùng 03 cây dừa loại A (vị trí và các số đo có lược đồ kèm theo). Bà Phan Thị Kim T có trách nhiệm trả lại giá trị 03 cây dừa loại A với số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thúy H và chị Nguyễn Thị N1. Khấu trừ số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) bà Phan Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T1 đã nộp theo Quyết định thi hành án số 372/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang, bà Phan Thị Kim T phải nộp thêm số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

1.4. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thơi T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị N1 và chị Nguyễn Thị Thúy H đối với phần quyền sử dụng đất được công nhận cho bà Phan Thị Kim T có diện tích 722.1m², bao gồm: Một phần thửa số 26 (có số thửa mới 2086) có diện tích 698,7m², phần từ đường tỉnh 927B trở vào phía trong giáp ruộng) và một phần diện tích tại thửa số 27 (số thửa mới 2088), có diện tích 23,4m²; có cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (vị trí ký hiệu số (I) trên Bản trích đo địa chính số 24/SHC ngày 16/6/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

[2]. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thúy H. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu bà Phan Thị Kim T di dời nhà, trả đất lại cho chị Nguyễn Thị Thúy H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 09 tháng 2 năm 2026, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S là bị đơn; Bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét sửa hoặc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ngừng phiên tòa để giám định chữ viết thêm trên giấy sang đất ngày 29/9/2005 có nội dung “trước lộ 16 thước” có phải là chữ viết của bà T2 không? Đối với giấy sang đất ngày 29/9/2005 thừa nhận chữ ký của bà T2 và ông S, tuy nhiên đối với nội dung xác nhận của ông T4 là chưa đúng với tài liệu mà phía bị đơn đã được sao chụp trước đó, nên đề nghị phía nguyên đơn cung cấp giấy sang đất bản chính ngày 29/9/2005, đề nghị xem xét chữ ký của ông T4 trong tờ sang đất với chữ ký của ông T4 trong các văn bản khác có giống nhau không, vì nhìn mắt thường thấy sự khác biệt rõ ràng; Ngoài ra thì phía bị đơn vào năm 2019-2020 có bơm cát, sau đó đến năm 2020 thì phía bà T mới về chiếm đất để cất nhà và bị đơn có báo chính quyền lập biên bản xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi chiếm đất của nguyên đơn; Giấy sang đất lập nhưng phía bà T2 chưa nhận 05 chỉ vàng như nguyên đơn đã trình bày; Mặt khác, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn cũng đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T2; Đối với người làm chứng do nguyên đơn cung cấp thì bị đơn không thống nhất vì không đảm bảo sự khách quan.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2005, công nhận phần đất cho nguyên đơn được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trong trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu được nhận đất; Đề nghị Tòa

án phúc thẩm căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: 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: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan, toàn diện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Thị N1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án 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, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh N2, Nguyễn Tấn L2 vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh T6 là đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Thúy H đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định chữ viết thêm trên giấy sang đất ngày 29/9/2005 có nội dung “*trước lộ 16 thước*” có phải là chữ ký của bà T2 không? Hội đồng xét xử xét thấy; quá trình giải quyết tại tòa án cấp sơ thẩm lần 1 (năm 2022); phiên tòa phúc thẩm lần 1 (năm 2023); tại giai đoạn xét xử giám đốc thẩm (năm 2024); xét sơ thẩm lần 2 (năm 2026); tại đơn

kháng cáo cũng như trước khi mở phiên tòa xét xử lần 2 thì phía bị đơn đều thừa nhận chữ ký của bị đơn trên tờ sang đất nêu trên, không yêu cầu giám định nội dung “*trước lộ 16 thước*” có phải là chữ ký của bà T2 không? Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm phía đại diện ủy quyền của người kháng cáo đều thừa nhận diện tích chuyển nhượng ghi trong giấy sang đất ngày 29/9/2005 *ngang trước giáp lộ 16m, ngang sau là 15m, dài 45m*, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) phù hợp với phần diện tích hiện các bên đang tranh chấp; bị đơn cho rằng lập giấy sang đất ngày 29/9/2005 nhưng chưa được thực hiện trên thực tế. Do đó, việc người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định chữ viết trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất đang tranh chấp được các đương sự thống nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 24/SHC ngày 16/6/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, có diện tích 722,1m² gồm: một phần thửa số 26 (số thửa mới 2086, diện tích 698,7m², phần từ đường tỉnh 927B trở vào phía trong giáp ruộng), một phần diện tích tại thửa số 27 (số thửa mới 2088), có diện tích 23,4m², có cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T2 ngày 10/7/1996 và được chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Thúy H ngày 09/10/2017. Trên đất có 01 căn nhà của nguyên đơn và nhiều cây trồng khác theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy – nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ (bút lục: 94).

[2.2] Ngày 29/9/2005, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S lập “Giấy sang đất” chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Phan Kim T, ông Nguyễn Văn T1 với giá 05 chỉ vàng 24K. Nguyên đơn bà Phan Thị Kim T, ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngược lại, bị đơn bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S cho rằng có lập giấy chuyển nhượng đất, nhưng không thực hiện do nguyên đơn chưa giao vàng, sau khi ký “Giấy sang đất” bà T, ông T1 sinh sống ở nơi khác, không sử dụng đất, đến năm 2020 bà T bơm cát thì ông S, bà T2 không biết, đầu năm 2022 bà T mới quay về chiếm đất sử dụng, làm nhà thì xảy ra tranh chấp.

[2.3] Tại “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005 thể hiện: “*Tôi tên là Nguyễn Thị T2 ở ấp B xã V có sang đất cho vợ chồng Nguyễn Văn T1 và Phan Thị T với số đất chiều dài 45 thước, chiều ngang trước lộ 16 thước sau 15 thước với số vàng là 05 chỉ vàng*

24. Khi T chưa ở tôi có kêu về sang đất cho ở, tôi có giao điều kiện một là ở luôn. Nếu đi thì trả đất lại tôi, tôi trả lại 5 chỉ vàng 24; hai là không được để lại cho ai ở; ba là không được sang bán cho ai và không cắt bằng khoán vợ chồng T và T1 đồng ý về ở”. “Giấy sang đất” có chữ ký của người sang đất Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn S; người mua đất Nguyễn Văn T1, Phan Thị T; con Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị Thúy H; chứng kiến lân cận kế cận Huỳnh Thị Đ, Lê Thị T7. Ngày 03/10/2005 ông Nguyễn Văn T4 là T5 áp xác nhận vào “Giấy sang đất” nội dung: “Theo giấy sang đất thổ cư của bà Nguyễn Thị T2 sang cho ông Nguyễn Văn T1 ngụ cùng ấp là đúng”.

[2.4] Tại Biên bản xác minh của Tòa án ngày 15/7/2022, bà Lê Thị T7; sinh năm: 1971; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) cung cấp thông tin: Chồng tôi là em cùng cha khác mẹ với bà T2, T là cháu chồng của tôi. Thời điểm các bên sang đất thì tôi không biết. Cho đến năm 2005 bên bà T trả đủ tiền thì các bên mới làm giấy sang đất lập ngày 29/9/2005. Tôi được xem qua chữ ký của tôi trong giấy sang đất ngày 29/5/2005 đúng là chữ ký của tôi. Sau khi sang thì T sử dụng và cất nhà ở một thời gian thì bà T đi làm ăn xa một thời gian gần đây về bơm cát không ai ngăn cản, tranh chấp. Đến khi bà T cất nhà thì phát sinh tranh chấp. Sau khi sang đất bà T có trồng một số cây trái (trừ cây dừa loại A có từ trước khi sang đất), bơm cát, sử dụng, cất nhà lần đầu nhưng không có ai ngăn cản, tranh chấp. Ngoài phần đất bà T sang của bà T2 và ông S thì bà T không còn phần đất nào khác gồm: Thổ cư, vườn, ruộng.

[2.5] Tại Biên bản xác minh của Tòa án ngày 15/7/2022, bà Huỳnh Thị Đ; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) cung cấp thông tin: Về quan hệ: Bà T kêu bà T2 là dì ruột, giữa tôi với bà T, bà T2 không có bà con với ai. Vào khoảng năm 1998-1999 tôi biết bà T với ông T1 sang phần đất của bà T2, ông S cạp ranh với phần đất của tôi. Lý do tôi biết sự việc là phần đất tôi đang ở giáp ranh với phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa bà T với bà T2. Tại thời điểm sang tôi nghe nói là chưa trả đủ vàng nên chưa có làm giấy sang. Đến năm 2005 bà T trả đủ vàng cho bà T2 thì mới làm giấy tay trong đó có tôi ký tên (tôi xác định đúng là chữ ký của tôi) trong giấy sang đất ngày 29/9/2005. Từ lúc sang cho đến nay (1998-1999) thì bà T là người sử dụng đất. Tại thời điểm bà T bơm cát thì bà T2 với ông S cũng không ngăn cản cũng không có tranh chấp. Trong thời gian bà T sử dụng đất có trồng cây trái nhưng bà T2 không ngăn cản, không tranh chấp (trừ mấy cây dừa loại A đã có từ lúc sang đất). Ngoài phần đất này ra thì bên bà T không còn phần đất nào khác (thổ cư, vườn, ruộng).

[2.6] Tại Biên bản xác minh của Tòa án ngày 21/8/2025 thể hiện: Sau khi bà T và ông T1 nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ bà T2, ông S thì bà T, ông

T1 là người nhận đất và quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, phía bà T có xây dựng 01 (một) căn nhà cây, vách lá trên đất để ở, một thời gian sau thì phía bà T xây dựng lại căn nhà như hiện trạng hiện nay. Phần đất tranh chấp trước đây là các liếp bờ, sau đó phía bà T là người đổ cát để san lấp cho bằng phẳng như hiện trạng hiện nay. Quá trình sử dụng đất gia đình bà T có đi làm ăn ở địa phương khác nhưng vẫn còn giữ nhà trên đất và cũng thường xuyên về thăm, trông coi nhà cửa. Ngoài căn nhà trên phần đất tranh chấp thì gia đình bà T không còn nơi ở nào khác tại nơi thường trú Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ). Trong thời gian gia đình bà T đi làm ăn ở địa phương khác thì gia đình bà T2 ở cạnh bên phần đất tranh chấp không có tham gia quản lý, sử dụng phần đất này. Khi bà T xây dựng căn nhà cây lá thì phía bà T2 không ngăn cản, tranh chấp; đến khi bà T xây căn nhà hiện tại mới xảy ra tranh chấp.

[2.7] Tại Biên bản xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính số: 01/BB-XM ngày 24/3/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Tôi là Trưởng ấp B, xã V thời điểm năm 2005, tôi biết về việc sử dụng thửa đất của bà T. Bà T2 có sang đất cho bà T và ông T1 vào năm 2005, tôi có ký xác nhận vào giấy sang đất này việc giao nhận tiền giữa hai bên thì tôi không rõ. Bà T sử dụng đất này từ năm 2005, cất nhà lá. Đến khoảng năm 2008 bà T đi nơi khác làm ăn, một thời gian nhà sập (không nhớ rõ năm); khoảng năm 2015-2016 thì bà T có bơm cát cải tạo phần đất này, năm 2020, 2021 thì ông H1 trồng củ lùn trên phần đất này (ai cho phép trồng thì không rõ), trước đây bà T và bà T2 không tranh chấp. Khi bà T xây dựng công trình thì không ảnh hưởng gì đến hoa màu, cây trồng hay công trình gì của bà H.

[2.8] Như vậy, mặc dù bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn tuy có lập giấy chuyển nhượng đất, nhưng không thực hiện do nguyên đơn chưa giao tiền vàng, sau khi ký “Giấy sang đất” bà T, ông T1 sinh sống ở nơi khác, không sử dụng đất, đến năm 2020 nguyên đơn bơm cát thì bị đơn không biết. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án đối với nhiều người biết sự việc (bà Huỳnh Thị Đ, bà Lê Thị T7 và ông Võ Thanh H2) tại nhiều thời điểm khác nhau (năm 2022 và năm 2025) đều thể hiện thống nhất: Nguyên đơn và bị đơn bắt đầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1998-1999. Tuy nhiên đến ngày 29/9/2005 các bên mới lập “Giấy sang đất” và tại thời điểm này nguyên đơn đã giao đủ 05 chỉ vàng 24K cho bị đơn theo thỏa thuận. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1998-1999 cho đến khi phát sinh tranh chấp thì nguyên đơn là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn có xây dựng nhà tạm bợ, bơm cát sang lấp mặt bằng, trồng cây trên phần đất tranh chấp (trừ các cây dừa loại A đã được trồng từ trước khi thực hiện việc

chuyển nhượng) nhưng bị đơn không phản đối hay ngăn cản. Bên cạnh đó, tại Biên bản xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính số: 01/BB-XM ngày 24/3/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Biên bản này có sự tham gia của người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Xuân T3) ông Nguyễn Văn T4 là Trưởng ấp tại thời điểm các bên lập Giấy sang đất” ngày 29/9/2005 cũng trình bày về quá trình chuyển nhượng, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án như nêu trên.

[2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của người kháng cáo cho rằng vào năm 2019- 2020 thì phía bị đơn bơm cát trên phần đất đang tranh chấp trên, nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình; Đối với ý kiến của ông T3 cho rằng khi đối chiếu chữ ký của ông Nguyễn Văn T4 xác nhận trong tờ sang đất và chữ ký của ông T4 trong các biên bản của tại Ủy ban nhân dân xã thì nhìn mắt thường thấy có sự khác biệt, có dấu hiệu của giả mạo chữ ký. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi lời khai của ông T4 và đã được ông T4 xác nhận chữ ký trong tờ sang đất ngày 29/9/2005 là chữ ký của ông. Do đó, ý kiến trên của ông T3 cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.10] Đối với chị Nguyễn Thị N1 là thành viên trong hộ của bà T2 và ông S: Xét thấy theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000265, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/7/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị T2 thể hiện chỉ có “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” đứng tên bà Nguyễn Thị T2, nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất “cha mẹ cho”, ngoài ra không kê khai thêm thành viên nào khác trong hộ, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N1 chưa đủ 15 tuổi. Bên cạnh đó, tuy chị N1 không ký tên vào “Giấy sang đất”, nhưng trong một khoảng thời gian dài, nguyên đơn xây dựng nhà ở trên đất, chị N1 không có ý kiến phản đối là mặc nhiên thừa nhận và đồng ý với việc bà T2, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà T, ông T1.

[2.11] Theo “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005 có thỏa thuận điều kiện: “*một là ở luôn. Nếu đi thì trả đất lại tôi, tôi trả lại 5 chỉ vàng 24*”. Như phân tích tại mục [2.8], có căn cứ xác định kể từ năm 1998-1999 đến khi phát sinh tranh chấp, gia đình bà T sử dụng phần đất tranh chấp. Mặc dù gia đình bà T có đi làm ăn ở địa phương khác nhưng việc sử dụng phần đất tranh chấp của gia đình bà T thể hiện ở việc xây dựng nhà, bơm cát san lấp mặt bằng, trồng cây trên phần đất tranh chấp. Bên cạnh đó, tuy gia đình bà T đi làm ăn ở địa phương khác nhưng vẫn thường xuyên về thăm nhà, vẫn còn đăng ký thường trú tại nơi tọa lạc phần đất tranh chấp và bà T cũng không còn phần đất nào khác làm nơi ở tại nơi đăng ký thường trú. Vì vậy, vào năm 2017, khi nguyên đơn chưa “đi”, chưa “trả đất lại” cho bị đơn và bị đơn cũng chưa “trả lại 05 chỉ vàng 24” cho nguyên đơn theo như điều kiện tại “Giấy sang đất” ngày

29/9/2005 nhưng bị đơn đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho con của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H mà không thông báo cho nguyên đơn biết là bị đơn đã tự ý vi phạm điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực trong xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.12] Đối với các thỏa thuận tại “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005: *“hai là không được để lại cho ai ở; ba là không được sang bán cho ai và không cắt bằng khoán”*: Theo quy định tại Điều 5, khoản 10 Điều 12 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 thì những thỏa thuận này là trái pháp luật và hạn chế quyền của người sử dụng đất. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”* thì những thỏa thuận này không có hiệu lực thực hiện.

[2.13] Tại khoản Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

[2.14] Theo Án lệ số: 55/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.*

Như vậy, Tòa áp cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S và bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Kim T, ông Nguyễn Văn T1 là có căn cứ.

[3] Về diện tích chuyển nhượng: Theo nội dung “Giấy sang đất” ngày 29/9/2005 các bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng ngang trước giáp lộ là 16m, ngang sau 15m, dài hai cạnh là 45m, như vậy tổng diện tích sang bán là 697,5m². Căn cứ lược đồ thể hiện phần diện tích tranh chấp có diện tích 815,6m² được xác định tại các thửa 26, 27 (số mới 2086, 2087, 2088), tuy nhiên theo thỏa thuận ngang trước giáp lộ, không thỏa thuận có đất ven kênh. Do vậy chỉ công nhận và buộc thực hiện hợp đồng đối với diện tích 722,1m² tại thửa 2088 và 2086 còn phần diện tích đất ven kênh 93,5m² thuộc một phần thửa 26 (có số thửa mới 2087) được giao trả lại

cho bà Nguyễn Thị Thúy H là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng do được hộ bà T2, ông S tặng cho năm 2017.

[4] Theo nội dung Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2025, bản tự khai ngày 18/02/2022 và bản tự khai ngày 11/4/2025 thì nguyên đơn ông T1 chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà T2, ông S cho bà T, không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Do đó, trong phạm vi yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

[5] Ngày 26/9/2017, bà T2, ông S cùng con là bà Nguyễn Thị N1 đã ký hợp đồng tặng cho (con) bà Nguyễn Thị Thúy H thửa 26, 27 (bao gồm phần đất tranh chấp); bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/10/2017. Do Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông S, chị N1 và chị H không còn. Vì vậy, căn cứ vào quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần phải vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông S, chị N1 và chị H đối với phần diện tích đất được công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Phần còn lại của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông S, chị N1 và chị H vẫn có hiệu lực.

[6] Do Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bà T nên cần buộc bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thúy H, chị Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao lại phần đất có diện tích 722,1m² đã công nhận cho bà Phan Thị Kim T cùng 03 cây dừa loại A (vị trí và các số đo có lược đồ kèm theo). Bà T có trách nhiệm trả lại giá trị 03 cây dừa loại A với số tiền 7.800.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thúy H, chị Nguyễn Thị N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S là bị đơn; Bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, do đó kháng cáo của các đương sự không được Hội đồng xét xử chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo 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: 326/2016/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. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn S là bị đơn; Bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

3. Án phí phúc thẩm:

Người kháng cáo Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp sang án phí theo biên lai số 0003024 lập ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đã nộp xong.

Người kháng cáo Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0003025 lập ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đã nộp xong.

Người kháng cáo Nguyễn Văn S và Nguyễn Thị T2 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định.

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 03 tháng 7 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 11 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 11 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy