

Quyết định tái thẩm

Số: 14/2026/DS-TT

Ngày: 28 - 8 - 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
gồm có: 08 thành viên tham gia xét xử, do ông Phạm Hoàng Lâm – Phó Chánh
án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ làm Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy - Thẩm tra viên 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 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần
Thơ, mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phùng Văn T - sinh năm: 1963

1.2. Bà Trần Thị Mai T1 - sinh năm: 1966

1.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2 - sinh năm: 1982

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T4 - sinh
năm: 1972

Cùng địa chỉ: khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị H - sinh năm: 1962

Địa chỉ: khu vực Q, phường Q, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Phùng Thị U - sinh năm: 1981

3.2. Bà Phùng Thị H1 - sinh năm: 1983

3.3. Ông Phùng Văn E - sinh năm: 1988

3.4. Ông Phùng Văn R - sinh năm: 1991

Cùng địa chỉ: khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, các nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Thảo trình bày như sau:*

Các nguyên đơn đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp tại thửa 422, tờ bản đồ số 09, diện tích 504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Phùng Văn N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/9/2019. Nguồn gốc đất là do các nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Phùng Văn N, bà Lê Thị H, cụ thể từng người như sau:

- Đối với bà Trần Thị Mai T1:

Vào năm 2009, bà Trần Thị Mai T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phùng Văn N, bà Lê Thị H một phần đất tại thửa 422, tờ bản đồ số 09, với diện tích 160m² (ngang 8m, dài 20m), giá 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có các con của ông N, bà H cùng ký tên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 đã giao đủ số tiền 100 triệu đồng và nhận đất sử dụng cất nhà ở từ năm 2009 đến nay. Đến năm 2018, ông Nguu và bà H tiếp tục chuyển nhượng thêm cho bà Trinh một phần đất tại thửa 422 tiếp giáp với phần đất đã chuyển nhượng năm 2009, có diện tích 40m² (ngang 8m, dài 5m), với giá 25.000.000 đồng. Bà T1 đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng mở rộng thêm căn nhà trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản trong đó ghi rõ tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 200m² và tổng số tiền chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, nhưng hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định. Bà T1 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Nguu, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng vẫn chưa thực hiện, đến ngày 15/02/2024 thì ông N chết. Cho nên nay bà T1 yêu cầu bà H và các con của ông N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất bà T1 đang sử dụng theo như đo đạc thực tế có diện tích là 189,3m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu A.

- Đối với ông Phùng Văn T:

Vào ngày 03/01/2009, vợ chồng ông Phùng Văn N, bà Lê Thị H cùng các con có làm tờ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T diện tích đất 100m² (ngang 5m, dài 20m), đất trồng lúa tại thửa 422 với giá 40.000.000 đồng, hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Sau đó đến ngày 10/01/2012 ông N có thỏa thuận

chuyển nhượng thêm cho ông T phần đất chiều ngang 1m, chiều dài 20m với giá 10.000.000 đồng. Đến năm 2020, vợ chồng ông N, bà H tiếp tục chuyển nhượng thêm phần đất 84m² (ngang 6m, dài 14m) tiếp giáp phía sau đất ông Thử đã nhận chuyển nhượng và cất nhà ở trước đây. Tổng cộng ba lần chuyển nhượng là 204m², vợ chồng ông N, bà H đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông Thử sử dụng từ năm 2009 đến nay. Cho nên nay ông T yêu cầu bà H và các con có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất ông Thử đang sử dụng theo như đo đạc thực tế có diện tích là 192,7m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu B.

- Đối với bà Nguyễn Thị Kim T2:

Vào ngày 03/01/2009, ông Phùng Văn N, bà Lê Thị H cùng các con có làm tờ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 120m² (ngang 6m, dài 20m), đất trồng lúa, tại thửa 422, với giá 50.000.000 đồng, hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Vợ chồng ông N, bà H đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng và giao đất cho bà T2 sử dụng từ năm 2009 đến nay, hiện bà T2 đang cất nhà kiên cố để ở trên đất. Cho nên nay bà T2 yêu cầu bà H và các con có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất bà T2 đang sử dụng theo như đo đạc thực tế có diện tích là 122m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu C.

** Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:*

Bà Lê Thị H thừa nhận lời trình bày của các nguyên đơn là đúng, bà cùng với chồng là ông Phùng Văn N và các con có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn như nêu trên, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho các nguyên đơn sử dụng từ năm 2009. Về số tiền chuyển nhượng theo bà H trình bày khác với các nguyên đơn nhưng bà H cũng thống nhất, không có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng. Nay ông Phùng Văn N đã chết, bà H cùng các con đồng ý có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho các nguyên đơn đối với phần đất thực tế các nguyên đơn đang sử dụng. Tuy nhiên, do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 tại thửa 422 vợ chồng bà H đã cầm cố cho bà N4 (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) để vay tiền, hiện chưa có khả năng chuộc lại nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho các nguyên đơn được. Nay bà H yêu cầu các nguyên đơn mỗi người hỗ trợ thêm cho bà một số tiền để trả nợ và chuộc lại giấy đất để đủ điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phùng Thị U, Phùng Thị H1, Phùng Văn E và Phùng Văn R, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt tại Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Trong đó có bà

Phùng Thị H1 đã có chồng và sinh sống ở nước ngoài (Đài Loan) từ năm 2003 đến nay, Tòa án đã cho bà H thời hạn để cung cấp địa chỉ cụ thể của bà H1 ở nước ngoài nhưng bà H không cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ) tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Công nhận bà Trần Thị Mai T1, ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T2 được quyền sử dụng tổng diện tích đất 504m², loại đất trồng lúa, tại thửa 422, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Phùng Văn N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/9/2019. Trong đó cụ thể mỗi người sử dụng như sau:

Công nhận cho bà Trần Thị Mai T1 được quyền sử dụng diện tích đất 189,3m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu A. Phần đất này do bà Trần Thị Mai T1 đang quản lý sử dụng.

Công nhận cho ông Phùng Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 192,7m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu B. Phần đất này hiện do ông Phùng Văn T đang quản lý sử dụng.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Kim T1 được quyền sử dụng diện tích đất 122m², loại đất LUC, tại vị trí ký hiệu C. Phần đất này hiện do bà Nguyễn Thị Kim T1 đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 400/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 16/7/2024.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 422 như nêu trên và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất theo quy định. Trường hợp các đương sự không tự nguyện thực hiện, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/9/2019 để điều chỉnh cấp lại cho các nguyên đơn đứng tên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 07/KN-DS ngày 14/7/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị xét xử tái thẩm theo

hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo quy định. Bởi lẽ, ngày 11/02/2022 ông N đã ủy quyền cho bà Thái Kim N2 chuyển nhượng cho ông Mạc Thanh V toàn bộ thửa đất 422 và ngày 10/3/2022 ông V đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T chỉnh lý đứng tên tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trước ngày Tòa án nhân dân quận T thụ lý vụ án tranh chấp giữa các nguyên đơn và bị đơn và tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông Phùng Văn N không còn đứng tên trên giấy chứng nhận đối với thửa đất 422.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Thống nhất với Quyết định kháng nghị số 07/KN-DS ngày 14/7/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 356 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn được Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ thụ lý ngày 24/4/2024 và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Công nhận bà Trần Thị Mai T1, ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T2 được quyền sử dụng tổng diện tích đất 504m², loại đất trồng lúa, tại thửa 422, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (cũ) do ông Phùng Văn N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/9/2019.

[2] Tuy nhiên, trước khi Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý vụ án thì vào ngày 11/02/2022 ông N đã ủy quyền cho bà Thái Thị Kim N2 chuyển nhượng cho ông Mạc Thanh V toàn bộ thửa đất 422 và ngày 10/3/2022 ông V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T chỉnh lý đứng tên tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà Trần Thị Mai T1, ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T2 được quyền sử dụng tổng diện tích đất 504m² tại thửa 422, tờ bản đồ 09 do ông Phùng Văn N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể thi hành án được.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Phùng Văn T và Tòa án cấp sơ thẩm không biết sự việc phân đất tranh chấp đã được chuyển nhượng và sang tên cho ông Mạc Thanh V. Nhận thấy, đây là tình tiết mới làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án theo quy định tại Điều 351, Điều 352 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, để bảo đảm việc giải quyết vụ án phù hợp với thực tế khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 356 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/KN-DS ngày 14/7/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng tái thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 - Cần Thơ
(kèm hồ sơ vụ án);
- PTHADS khu vực 4 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hoàng Lâm

