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: 774/2026/DS-PT
Ngày: 17/7/2026
"V/v Tranh chấp QSDĐ, tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Ông Nguyễn Văn Hải.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/7/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 360/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu A, sinh năm 1967. Địa chỉ: A ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976. Địa chỉ liên lạc: 05 đường P, phường P, thành phố Cần Thơ (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/9/2025); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2. Địa chỉ: Đường N, Khu công nghiệp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc Q.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Chí N, sinh năm 1994. Địa chỉ: C đường T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 9 năm 2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật Sư Đỗ Thị H, Công ty L1 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1963. Địa chỉ: A ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ; có mặt.

2. Bà Hồ Thị E, sinh năm 1965. Địa chỉ: A ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị E: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1963. Địa chỉ: A ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 22/3/2022); có mặt.

3. Ông Trần Kim H1, sinh năm 1960; Địa chỉ: 3 đường N, khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ; vắng mặt.

4. Ông Đỗ Ngọc T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: A đường N, khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ; vắng mặt.

5. Ông Lý Hữu Ẩ, sinh năm 1957; có mặt

6. Bà Tạ Nguyệt N1, sinh năm 1963; có mặt

Cùng địa chỉ: C đường T, phường M, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thu A, bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà là bà Hồ Thị E và ông Nguyễn Văn O.

NỘI DUNG VỤ KIỆN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thu A có người đại diện theo ủy quyền (trước đây) là ông Nguyễn Thanh V và ông Nguyễn Văn O, nay là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Bà Nguyễn Thu A có quyền sử dụng 47.217m^2 đất gồm các thửa 271, 337, 338; cùng thuộc tờ bản đồ số 10 tại ấp N, xã L, thành phố Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận ngày 11/12/2000. Nguồn gốc quyền sử dụng 03 thửa đất do bà A nhận chuyển nhượng của ông K (không nhớ họ tên và địa chỉ) từ năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A chuyển nhượng lại toàn bộ thửa 338 và một phần thửa 337 cho ông Ngô Thành V1 vào năm 2001, việc chuyển nhượng cho ông V1 được làm giấy tay ghi nhận và bà A đã nhận đủ tiền, giao đất cho ông V1 ngay thời điểm này. Riêng thửa 271 và phần còn lại thửa 337, bà A cho anh ruột là ông Nguyễn Văn O mượn để ở; việc cho mượn 02 thửa đất này chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản và bà A giao đất cùng Giấy chứng nhận cho ông O từ năm 2002.

Năm 2004, ông O hỏi bà A cho thế chấp Giấy chứng nhận để mua thức ăn nuôi tôm của Công ty N2, bà A đồng ý vì thời điểm đó ông O nuôi tôm số lượng rất lớn. Việc thế chấp Giấy chứng nhận do ông O thực hiện, có sự đồng ý của bà A nhưng bà A không trực tiếp giao dịch với Công ty. Khi chốt công nợ, bà A tiếp tục thống nhất ý chí với ông O và xác định cùng có quyền, nghĩa vụ với ông O trong việc trả nợ nên đã đồng ý để ông O thương lượng với Công ty về nội dung

Công ty được phát mãi 03 thửa đất để cấn trừ số tiền 625.000.000 đồng. Chính vì vậy, ông O với Công ty mới lập Biên bản ngày 03/12/2005 nhưng ông O trả lại Giấy chứng nhận vào ngày 18/12/2005.

Mặt khác, bà A lại trình bày cũng trong năm 2005 cho ông O mượn quyền sử dụng 03 thửa đất trên, để ông O cho Công ty thuê nhằm trừ vào tiền mua thức ăn nuôi tôm mà ông O còn nợ, thời hạn thuê đến năm 2015. Do đó, nguyên đơn cho rằng Biên bản ngày 03/12/2005 không còn giá trị; Ngoài ra, bà A là người đứng tên nhưng không tham gia giao dịch và nội dung Biên bản ngày 03/12/2005 cũng không phải là giao đất, chỉ ghi nhận là "Sẽ giao"; đồng thời, thỏa thuận sẽ giao đất cấn trừ nợ cũng trái quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 cùng các quy định của Luật Đất đai năm 2003. Cho nên, bà A chỉ có nghĩa vụ cùng trả nợ với ông O mà không thể mất quyền sử dụng 03 thửa đất.

Đối với phần đất mà bà A đã chuyển nhượng cho ông Ngô Thành V1, sau đó ông V1 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ẩ - bà N1 thì bà A khẳng định không có tranh chấp với những người này, thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành nên không còn liên quan gì đến thửa 71 và 72 đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Ẩ - bà N1 (Thửa cũ của bà A là 338 và một phần 337).

Tuy nhiên hết thời hạn thuê, Công ty không trả lại đất nên bà A khởi kiện; khẳng định Tờ tường trình ngày 25/02/2017 do ông O lập, bà A không nắm được nội dung nên yêu cầu Tòa án buộc Công ty trả lại quyền sử dụng cả 03 thửa đất thuê nêu trên, để bà A nhận lại đất cho thuê rồi giao trả 02 thửa đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ẩ, bà N1 từ năm 2002. Bà A thống nhất yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Ẩ, bà N1.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữa Công ty với ông O có giao kết Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 69/NT.04 ngày 20/02/2004 kèm Phụ kiện hợp đồng. Theo Hợp đồng và Phụ kiện hợp đồng, Công ty cung ứng thức ăn và cấn trừ tiền khi thu hoạch tôm của ông O. Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng này, bà A đã lập văn bản ủy quyền cho ông O thế chấp các thửa đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty giữ. Đến tháng 12/2005, ông O còn nợ tiền mua thức ăn của Công ty là 1.560.908.951 đồng và tiền lãi là 235.785.507 đồng. Do không có khả năng trả nợ, ông O chủ động giao quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho Công ty để phát mãi trừ nợ.

Công ty đồng ý với đề nghị trên và đã thông báo phát mãi nhưng hơn 06 tháng mà không có người mua. Vì vậy, ông O tiếp tục đề nghị Công ty trực tiếp mua để cấn trừ nợ và được Công ty chấp nhận.

Ngày 03/12/2005, ông O và Công ty L2 xác định công nợ và thỏa thuận giao đất; riêng 03 thửa đất của bà A nêu trên, được thống nhất cấn trừ số tiền nợ của ông O là 625.000.000 đồng. Thực tế là Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A và chấm dứt bằng việc trừ nợ cho ông O, bà A và ông O cũng đã giao đất cho Công ty từ ngày 03/12/2005. Do quy định về tài chính - kế toán, Công ty nhận quyền sử dụng đất để trừ nợ là không phù hợp nên phải đưa vào hạch toán, báo cáo tài chính về khoản nợ của ông O trả bằng tiền mặt. Vì vậy,

ngày 17/12/2005 Công ty với ông O xác lập Biên bản đối chiếu ghi nhận ông O đã thanh toán số tiền 1.345.000.000 đồng, Công ty giao lại Giấy chứng nhận cùng văn bản ủy quyền của bà A cho ông O, cho ứng trước 35.000.000 đồng để ông O làm thủ tục sang tên các thửa đất cho Công ty. Tuy nhiên, bà A với ông O đã không thực hiện thỏa thuận; đến ngày 15/9/2016, ông O còn ký Biên bản xác nhận thỏa thuận này và yêu cầu Công ty thanh toán 35.000.000 đồng nợ thuế mới hoàn thành thủ tục, Công ty cũng chấp nhận nhưng chỉ ứng trước cho ông O 17.500.000 đồng, khi sang tên được Giấy chứng nhận sẽ thanh toán nốt. Mặc dù vậy, ông O vẫn không tiến hành thủ tục sang tên cho Công ty; ngược lại, còn giao Giấy chứng nhận cho bà A để khởi kiện như trên.

Công ty chưa bao giờ thuê quyền sử dụng đất của bà A vì không có nhu cầu sử dụng đất, chỉ nhận chuyển nhượng theo hình thức cấn trừ nợ tiền mua thức ăn của ông O. Vì vậy, Công ty yêu cầu Tòa án Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức cấn trừ nợ giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 với ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thu A đối với diện tích 47.217m^2 đất thuộc thửa 271, 337 và 338 nêu trên. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch này vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật và buộc bà A có nghĩa vụ liên đới khắc phục hậu quả với ông O.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lý Hữu Ẩ với bà Tạ Nguyệt N1 cùng trình bày:

Vào năm 2002, vợ chồng ông Ẩ - bà N1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 18.500m^2 đất của ông Ngô Thành V1. Thời điểm nhận chuyển nhượng, do thiếu hiểu biết pháp luật, vợ chồng ông Ẩ không quan tâm đến tên thửa đất, tờ bản đồ; chỉ biết thực địa đã được cải tạo thành 03 ao nuôi tôm, gồm 02 ao nuôi và 01 ao lắng nên mua bán theo thói quen tại địa phương, khi đó ông V1 cũng đang thế chấp Giấy chứng nhận tại ngân hàng. Do tin tưởng ông V1, vợ chồng ông Ẩ vẫn thanh toán đủ tiền và ông V1 cũng đã giao đất cho bên ông Ẩ, ông V1 cam kết khi nào chuộc Giấy chứng nhận về sẽ trả Giấy cho ông Ẩ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Ẩ trực tiếp nuôi tôm trên các ao đã có sẵn được khoảng 05 năm; đến năm 2007, ông Ẩ cho ông Nguyễn Kim P thuê, có lập hợp đồng thuê nhưng còn đứng tên ông V1 trên Giấy chứng nhận nên các bên nhờ ông V1 ký cho thuê, tiền thuê đất thì vợ chồng ông Ẩ thu của ông P; khi hết hợp đồng với ông P, bên ông Ẩ lại cho ông Võ Văn S thuê, thời hạn thuê là 03 năm; từ năm 2012, ông Ẩ - bà N1 tiếp tục cho ông Trần Kim H1 (T) với ông Đặng Hoàng O1 cùng thuê cũng với thời hạn 03 năm.

Giai đoạn ông Trần Kim H1 và ông Đặng Hoàng O1 thuê, có cải tạo lại đất - phân chia 02 ao nuôi thành 04 ao nuôi, vẫn giữ nguyên ao lắng. Đến năm 2015, ông H1 và ông Hoàng O1 trả đất; vợ chồng ông Ẩ không còn cho ai thuê, chỉ để ông H1 tiếp tục quản lý ao và nuôi tôm cá tự nhiên, đến năm 2017 thì ông H1 trả lại đất và ông Ẩ chỉ cho các cháu quản lý, nuôi quảng canh để thu cá tép tự nhiên.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2002, bên ông Ẩ với ông V1 chỉ làm giấy viết tay. Đúng cam kết, khi ông V1 chuộc Giấy chứng nhận về thì đã trả ông Ẩ vào năm 2007. Sau khi được trả Giấy chứng nhận, ông Ẩ đăng

ký nhưng gặp khó khăn do Giấy chứng nhận ghi sai tên thửa đất; thời gian kéo dài, đến ngày 10/12/2015 thì công chức địa chính và các bên mới xác định được thửa đất ông V1 mua của bà A nhưng tách thửa sai, còn trùng với Giấy chứng nhận do bà A đứng tên; bà A vẫn thừa nhận, đồng ý tách lại thửa nhưng lúc này Giấy chứng nhận đã cho ông Nguyễn Văn O mượn nên không thực hiện được. Đến năm 2022, xác định được việc cấp sai thửa cho ông V1, chính quyền xã L hướng dẫn chuyển nhượng thẳng từ bà A sang cho ông Ẩ, vợ chồng ông Ẩ được cấp Giấy chứng nhận mới với tên thửa 71 và 72.

Tháng 5/2023, sau khi vợ chồng ông Ẩ làm chứng trong vụ án tranh chấp giữa anh em ông Nguyễn Văn O với Công ty N2, Công ty tự ý vào chiếm đất, di dời mốc giới, cải tạo làm mất hiện trạng và xây 02 căn chòi trên đất. Cùng với hành vi chiếm đất, Công ty còn khiếu nại nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 71 và 72 cấp cho vợ chồng ông Ẩ bị thu hồi.

Ông Ẩ và bà N1 khẳng định, diện tích đất nhận chuyển nhượng trên chỉ duy nhất vợ chồng ông Ẩ quản lý, sử dụng liên tục và ổn định từ năm 2002 đến trước khi bị Công ty L3, phía Công ty chưa từng có một ngày nào sử dụng đất; kể cả đất kế bên mà bà A kiện đòi hiện nay thì Công ty cũng không sử dụng. Nay, ông Ẩ với bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty N2 trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm nêu trên cho ông bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn O, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị E trình bày:

Ông O thừa nhận, vào ngày 20/02/2004 đã ký kết Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 69/NT.04 kèm Phụ kiện hợp đồng với Công ty. Do nhận số lượng lớn thức ăn, dẫn đến số tiền ông O nợ Công ty hơn 1,7 tỷ đồng vào năm 2005. Sau khi ký đối chiếu chốt nợ vào ngày 03/12/2005, ông O bán được gần 60 công đất của ông O - bà E cho bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú T2 với số tiền hơn 700 triệu đồng. Ông O vay mượn và gom thêm để trả nợ Công ty được 1.345.000.000 đồng vào ngày 17/12/2005. Hai bên đã lập Bản đối chiếu công nợ cùng ngày, xác định ông O còn nợ 400 triệu đồng. Để thanh toán số tiền nợ này, ông O mượn của bà A 03 thửa đất với tổng diện tích 47.217m^2 gồm các thửa 271, 337 và 338 để cho Công ty thuê trừ nợ, giá thuê mỗi năm 150 triệu đồng. Hợp đồng thuê được giao kết bằng lời nói giữa ông O với đại diện của Công ty là ông Đỗ Ngọc T1, bà A không tham gia nhưng khởi kiện đòi đất đã cho thuê.

Về 03 thửa đất bà A kiện đòi theo Hợp đồng thuê, ông O khẳng định đã cùng bà A chuyển nhượng thửa 338 và một phần thửa 337 cho ông Ngô Thành V1 từ năm 2002; ông V1 tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhưng lại không đúng số thửa, vị trí. Sau khi ông V1 nhận chuyển nhượng, chỉ canh tác khoảng 03 vụ tôm thì chuyển nhượng lại cho ông Ẩ và vợ chồng ông Ẩ canh tác được một thời gian thì cho người khác thuê. Khi vợ chồng ông Ẩ làm thủ tục sang tên thì biết Giấy chứng nhận cấp cho ông V1 không đúng số thửa, không đúng vị trí nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L; ông V1, vợ chồng ông Ẩ, bà A và ông O thống nhất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Ẩ vào năm 2022 đối với thửa 338 và một phần thửa 337.

Về Tờ tường trình ngày 25/02/2017, ông O thừa nhận đã lập thay cho bà A ký tên, cụ thể là ông O trực tiếp trình bày cho người khác đánh máy. Ngoài ra, việc ký kết các văn bản với Công ty thì ông O đã bị áp lực nên nội dung các văn bản không đúng ý chí của ông O.

Trong vụ án này, ông O chỉ là người thay mặt bà A cho Công ty thuê đất để trừ nợ, đến nay ông O đã thanh toán hết công nợ nên không còn nghĩa vụ gì với Công ty. Ông O không có yêu cầu gì khác, chỉ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Kim H1 trình bày:*

Theo ông H1, phần đất tranh chấp giữa bà A với Công ty N2 có nguồn gốc của bà A. Sau đó, bà A chuyển nhượng một phần tại vị trí giáp sông M với ông K2 cho ông Ngô Thành V1 và ông V1 lại chuyển nhượng tiếp cho ông Ẩ. Khoảng năm 2007, ông H1 thuê phần đất này của ông Ẩ với thời hạn 02 năm nhưng không lập hợp đồng bằng văn bản. Riêng nhà kho phía bên ngoài, gồm một phần nhà lớn và hai mái che là do ông H1 xây dựng khi thuê đất, phần còn lại của nhà kho và mái che nằm trên đất do ông Đỗ Ngọc T1 cho ông Đặng Hoàng O1 mượn cùng nuôi tôm với ông H1. Hiện nay, ông H1 không còn sử dụng nhà kho nữa và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Ngọc T1: Tòa án tống đạt triệu tập nhưng ông vắng mặt nên chưa ghi nhận được ý kiến.

Do không hòa giải thương lượng được nên vụ án được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 123/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu A đối với Công ty TNHH Một thành viên N2, về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" tại các thửa 271, 337 và 338 theo Giấy chứng nhận số R 633849 cấp ngày 11/12/2000 cho bà A.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên N2 với bà Nguyễn Thu A và ông Nguyễn Văn O, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Giấy chứng nhận trên.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập dưới hình thức Biên bản ngày 03/12/2005 giữa Công ty N2 với ông Nguyễn Văn O. Công ty phải tháo dỡ căn chòi gắn Bảng số 1 với tên Công ty N2 cất trên đất để trả lại toàn bộ phần đất có đặc điểm, diện tích, vị trí, hồ sơ pháp lý được nêu tại tiểu mục *Thứ nhất* và *Thứ hai* thuộc Căn cứ thứ nhất trong Mục [2] Phần Nhận định của Tòa án tại Bản án.

Ông Nguyễn Văn O, bà Hồ Thị E, bà Nguyễn Thu A phải liên đới nghĩa vụ trả lại Công ty tiền chuyển nhượng là 625 triệu đồng, bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá tăng là 4.096.700.000 đồng/2; tổng số tiền ông O, bà E với bà A phải liên đới trả Công ty là 2.673.350.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi ba triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Hữu Ẩ với bà Tạ Nguyệt N1 đối với Công ty TNHH Một thành viên N2, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Công ty phải tháo dỡ 02 căn chòi gắn Bảng số 2 và số 3 với tên Công ty N2 cất trên thửa đất 71 và 72, trả lại ông Ẩ với bà N1 diện tích đất lấn chiếm với đặc điểm, diện tích, vị trí, hồ sơ pháp lý được nêu tại tiểu mục *Thứ ba* và *Thứ tư* thuộc Căn cứ thứ nhất trong Mục [2] Phần Nhận định của Tòa án tại Bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá, đo đạc và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tuyên xử nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã kháng cáo bản án trên.

Do các thửa đất chưa định giá theo giá thị trường nên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ra quyết định trưng cầu giám định. Tại chứng thư thẩm định ngày 18/6/2026 của Công ty Cổ phần T5 thì giá trị ước tính của tài sản thẩm định là 4.391.181.000 đồng. Các đương sự thống nhất với giá thẩm định trên và không có ý kiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Ông Nguyễn Khánh T đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thu A trình bày: Ba thửa đất của bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A nên bà A có toàn quyền đối với ba thửa đất này. Ông O giao dịch với Công ty N2 đã mượn giấy chứng nhận của bà A. Bà A không đồng ý cấn trừ nợ. Hơn nữa, công ty cũng không có văn bản nào thể hiện bà A đồng ý trả nợ thay cho ông O. Nếu bà A bảo lãnh trả nợ thì bà A và ông O cùng trả nợ. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng với công ty nhưng không trả đất lại cho bà A là không đúng...Vì vậy, bà A kháng cáo yêu cầu được nhận lại đất là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A.

Luật sư Đỗ Thị H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm chưa xem xét đúng bản chất của sự việc. Bà A đã đồng ý cấn trừ nợ của ông O bằng việc giao 3 thửa đất trên cho công ty. Xác định giá trị tài sản là 472.000.000 đồng chứ không phải là 625.000.000 đồng như đã trình bày. Tài sản 03 thửa đất giá thấp hơn 625.000.000 đồng (giá chỉ 472.000.000 đồng) nhưng Công ty đồng ý với mức giá trên nên bà A và ông O đồng ý. Công ty đã đưa toàn bộ các giấy tờ cho ông O để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Ông O đã ứng tiền để làm giấy nhưng sau đó ông O không thực hiện mà trả giấy lại cho bà A giữ. Trong vụ việc này thể hiện ông O và bà A đồng ý giao đất để cấn trừ nợ với công ty. Giá trị cấn trừ nợ tương đương với giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Hiện tại trên đất ông Đặng Hoàng O1 đang canh giữ đất. Bản án sơ thẩm (trang 18) cho rằng công ty không canh tác, không quản lý đất là không đúng. Do tài sản đã giao nhận cho Công ty từ năm 2005. Vì vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao 03 thửa đất cho công ty.

Ông Trần Chí N đại diện ủy quyền cho bị đơn trình bày: Ông O1 còn nợ Công ty 1,7 tỷ đồng. Ông O1 giao toàn bộ đất để trừ nợ chứ ông không có tiền

mặt. Ông O1 khai cho công ty thuê 150 triệu đồng/1 năm nhưng với số tiền 400 triệu đồng mà thuê 10 năm là chưa đúng. Ba thửa đất trên không có lối đi nên đi nhờ qua đất của ông Đặng Hoàng O1. Ông Đặng Hoàng O1 khai là từ trước đến nay không ai quản lý và canh tác đất, chỉ có công ty quản lý và sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Ẩ, bà N1 trình bày: Ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử đất từ ông V1 nhưng bằng hình thức giấy tay. Lúc chuyển nhượng thì giấy của V1 thế chấp ở ngân hàng, sau đó ông cho những người khác thuê. Khi bà A sang tên qua cho ông bà thì bị chính quyền thu hồi và hủy giấy chứng nhận. Ông bà yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm.

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

Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thu A yêu cầu Công ty N2 trả lại quyền sử dụng các thửa đất số 271, 337 và 338, tờ bản đồ số 10, có tổng diện tích theo Giấy chứng nhận là 47.217m² và yêu cầu phản tố của Công ty N2 về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức cấn trừ nợ. Ông O1 cho rằng đã trả nợ bằng tiền mặt, đất chỉ cho công ty thuê. Nợ công ty thì ông tự trả, yêu cầu trả đất lại cho bà A.

Theo bà Nguyễn Thu A trình bày, vào năm 2005, do ông Nguyễn Văn O (anh ruột bà A) còn nợ Công ty N2 một khoản tiền không có khả năng thanh toán nên ông O mượn phần đất của bà để cho Công ty N2 thuê trong thời hạn 10 năm nhằm cấn trừ tiền nợ. Bà A cho rằng sau khi hết thời hạn thuê vào năm 2015, Công ty không trả lại đất nên bà khởi kiện yêu cầu Công ty giao trả quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, lời trình bày của bà A không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến thực tế của quá trình quản lý, sử dụng đất.

Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ngày 20/02/2004 ông O và Công ty N2 ký Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu kèm Phụ kiện hợp đồng số 69/NT.04 nhằm phục vụ việc ông O mua thức ăn nuôi tôm của Công ty. Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán, ông O đã giao cho Công ty nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A. Sau quá trình nuôi tôm bị thua lỗ, đến cuối năm 2005 ông O phát sinh khoản nợ trên 1,7 tỷ đồng và không còn khả năng thanh toán.

Tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/12/2005 giữa ông O và Công ty N2, các bên đã xác nhận tổng số nợ còn phải thanh toán và thống nhất việc ông O giao cho Công ty phát mãi hai khu đất nuôi tôm để cấn trừ nợ, trong đó có phần đất do bà A đứng tên với diện tích 47.217 m², được các bên thống nhất định giá là 625.000.000 đồng (Bút lục 1212). Nội dung biên bản thể hiện rõ mục đích của việc giao đất là để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, không có bất kỳ nội dung nào thể hiện việc Công ty chỉ được thuê đất có thời hạn.

Đến ngày 15/9/2016, ông O tiếp tục lập văn bản xác nhận việc giao đất cho Công ty N2 để phát mãi trừ nợ, xác định toàn bộ giá trị các thửa đất giao cho Công ty là 1.345.000.000 đồng đã được cấn trừ vào khoản nợ mua thức ăn nuôi tôm; đồng thời khẳng định kể từ tháng 12/2005 Công ty có toàn quyền quản lý, sử dụng các thửa đất và bản thân ông không có bất kỳ tranh chấp hoặc khiếu nại nào đối với việc giao đất. Nội dung xác nhận này hoàn toàn thống nhất với Biên bản ngày 03/12/2005 và các tài liệu khác có trong hồ sơ.

Đáng chú ý, tại tờ tường trình ngày 25/02/2017 gửi Ủy ban nhân dân xã, chính bà A cũng thừa nhận bà đã bàn bạc và đồng ý giao đất cho Công ty N2 phát mãi để cấn trừ khoản nợ của ông O. Lời trình bày này mâu thuẫn với nội dung khởi kiện cho rằng chỉ cho Công ty thuê đất trong thời hạn 10 năm.

Ngoài ra, quá trình sử dụng đất trên thực tế cũng không phù hợp với quan hệ thuê quyền sử dụng đất như bà A trình bày. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào các ngày 20/12/2022 và 15/5/2025 thể hiện toàn bộ diện tích đất đã được Công ty N2 cải tạo thành 09 ao nuôi thủy sản, đầu tư hạ tầng và trực tiếp quản lý, khai thác liên tục từ cuối năm 2005 đến nay. Trong suốt hơn mười năm kể từ thời điểm giao đất, bà A không có bất kỳ hành động nào yêu cầu trả đất, ngăn cản việc quản lý, sử dụng đất của Công ty hoặc khiếu nại về việc Công ty vi phạm thời hạn thuê như bà trình bày. Chỉ đến năm 2017 bà A mới phát sinh tranh chấp. Việc im lặng trong một thời gian dài khi Công ty công khai quản lý, đầu tư và sử dụng đất là tình tiết phản ánh việc các bên đã thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trên thực tế, chứ không phải quan hệ thuê đất có thời hạn.

Đối với lời khai của ông Nguyễn Văn O cho rằng ngày 17/12/2005 ông đã thanh toán bằng tiền mặt số tiền 1.345.000.000 đồng và Công ty đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A, lời khai này không có căn cứ. Vì Biên bản ngày 03/12/2005 và các tài liệu ngày 17/12/2005 đều thể hiện rõ khoản tiền 1.345.000.000 đồng được thanh toán bằng việc cấn trừ giá trị quyền sử dụng đất kể từ ngày 03/12/2005, số tiền còn nợ sau khi khấu trừ chỉ còn 400.000.000 đồng; không có tài liệu nào thể hiện ông O đã thanh toán khoản tiền này bằng tiền mặt. Hơn nữa, chính ông O tại văn bản xác nhận ngày 15/9/2016 còn xác nhận lại việc giao đất để cấn trừ nợ và việc Công ty có toàn quyền đối với các thửa đất. Vì vậy, lời khai sau này của ông O là thiếu cơ sở, mâu thuẫn với các tài liệu do chính ông lập trước đó.

Mặt khác, hồ sơ còn thể hiện sau khi nhận đất, Công ty N2 đã giao lại Giấy chứng nhận cho ông O để thực hiện thủ tục sang tên do ông O là người trực tiếp liên hệ với cơ quan địa chính địa phương. Nội dung này phù hợp với biên nhận ngày 17/12/2005, ngày 03/5/2006 và văn bản xác nhận của ông O ngày 15/9/2016. Việc thủ tục đăng ký sang tên không được hoàn tất xuất phát từ việc ông O không tiếp tục thực hiện đúng thỏa thuận, không phải lỗi của Công ty.

Từ những chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định rằng vào cuối năm 2005, bà Nguyễn Thu A và ông Nguyễn Văn O đã thống nhất ý chí giao quyền sử dụng ba thửa đất có tổng diện tích 47.217 m² cho Công ty N2 nhằm cấn trừ khoản nợ 625.000.000 đồng của ông O. Do đó, bản chất pháp lý của Biên bản ngày

03/12/2005 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức cấn trừ nghĩa vụ trả nợ, không phải là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như bà A trình bày.

Mặc dù giao dịch này chưa được lập đúng hình thức theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng thực tế các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của mình. Công ty N2 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thông qua việc cấn trừ nợ; phía bà A và ông O đã giao đất cho Công ty quản lý, sử dụng liên tục từ cuối năm 2005 đến nay. Do vậy, giao dịch thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã được các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ. Trong trường hợp này, nghĩa vụ của các bên đã được thực hiện hoàn toàn, nên có đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của giao dịch.

Bản án sơ thẩm cho rằng giao dịch vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và trái quy định của Luật Đất đai là chưa đánh giá đầy đủ bản chất của giao dịch cũng như quá trình thực hiện trên thực tế. Việc chưa hoàn tất thủ tục sang tên không làm thay đổi bản chất của giao dịch khi các bên đã tự nguyện xác lập, thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ, đồng thời Công ty đã quản lý, sử dụng đất công khai, ổn định trong thời gian dài mà không bị phản đối.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu A về việc đòi lại quyền sử dụng đất. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N2, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức cấn trừ nợ giữa bà Nguyễn Thu A, ông Nguyễn Văn O với Công ty N2 đối với diện tích đất 47.217 m² thuộc các thửa đất số 271, 337 và 338 (diện tích có sự thay đổi theo kết kết quả đo đạc thực tế).

Đối với yêu cầu của ông Ẩ và bà N1: Việc chuyển nhượng đất giữa các ông Ấ, bà N1, ông V1 cùng với bà A và ông O đều được các ông bà thừa nhận là có, đây là điều không phải chứng minh. Tuy nhiên việc xem xét công nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm giải quyết vụ án. Như trên phân tích đất đã được công nhận cho công ty N2 nên không có căn cứ pháp lý để tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất đối với cùng phần đất cho ông Ẩ và bà N1. Mặt khác, theo hồ sơ thể hiện đất trước đây ông V1 nhận chuyển nhượng từ bà A là thửa đất 339 ông V1 đã được cấp giấy tại thửa 339. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V1 bị thu hồi do sai sót trong việc xác định thửa đất chỉ là tình tiết liên quan đến quá trình hình thành giao dịch trước đây; tình tiết này không làm phát sinh quyền sử dụng đất cho ông Ẩ và bà N1 đối với phần đất hiện đã được xác định thuộc quyền của người khác. Do đó, đây không phải là căn cứ để công nhận yêu cầu của ông Ẩ và bà N1. Vì vậy có đủ cơ sở xác định yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Ẩ và bà N1 là không có căn cứ để chấp nhận. Trường hợp ông Ẩ và bà N1 cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm do việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc do hành vi của các chủ thể có liên quan thì có quyền thực hiện các yêu cầu dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của công ty N2, không chấp nhận kháng cáo của bà A, bà E và ông O, sửa một phần bản án sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 9 – Cần Thơ theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*.Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 09 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định. Xét những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự nhận thấy: Bà Nguyễn Thu A khởi kiện đối với Công ty N2 phải trả lại quyền sử dụng đất thuê theo hợp đồng đang thực hiện; Công ty N2 có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoặc giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hữu Ấ và bà Tạ Nguyệt N1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với bà Nguyễn Thu A.

Qua xem xét các yêu cầu trên Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/02/2004, ông O và Công ty N2 giao kết hợp đồng mua bán thức ăn nuôi tôm với tên gọi là Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu, kèm Phụ kiện. Công ty là bên bán, ông O là bên mua. Để được nợ tiền, ông O thế chấp một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông O nhận thức ăn nhưng do nuôi tôm thua lỗ, dẫn đến nợ trên 1,7 tỷ đồng vào năm 2005. Do không có khả năng trả nợ, ông O thỏa thuận để Công ty phát mãi quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận thế chấp; thời điểm này bà A, ông O đều xác định "Bán" 47.217m^2 để trừ nợ 625.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận, Công ty đã nhận chuyển nhượng thửa đất do ông O và bà E đứng tên, giao Giấy chứng nhận cho ông O, trả phí cho ông O làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, ông O không sang tên Giấy chứng nhận của bà A dù đã nhận số tiền 35.000.000 đồng của Công ty.

Đến năm 2017, bà A mới yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L giải quyết, muốn thương lượng để Công ty đưa ra phát mãi, khấu trừ tiền nợ của ông O và nhận lại

tiền dư. Bà A lại khởi kiện rằng đã cho Công ty thuê 03 thửa đất từ năm 2005 với giá thuê 150.000.000 đồng/1 năm.

Đến tháng 5/2023, khi đang giải quyết tranh chấp, dựa vào tài liệu thể hiện bên ông Ẩ đang quản lý hơn 17.000m^2 . Ông Ẩ, bà N1 cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng một phần các thửa đất và liên tục sử dụng ổn định từ năm 2002; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị thu hồi bởi lý do đất được cấp khi đang có tranh chấp. Vì vậy, ông Ẩ, bà N1 yêu cầu Công ty tháo dỡ các căn chòi trên đất để trả lại vợ chồng ông Ẩ, bà N1 quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng của bà A. Phía bà A đồng ý yêu cầu này. Công ty không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Ẩ, bà N1.

[2.1] Xét hợp đồng thuê đất của bà A, ông O với bị đơn nhận thấy:

Căn cứ vào các biên bản ghi khai của bà A, bà cho rằng trong năm 2005 bà cho ông O mượn quyền sử dụng 03 thửa đất trên, để ông O cho Công ty thuê nhằm trừ vào tiền mua thức ăn nuôi tôm mà ông O còn nợ, thời hạn thuê đến năm 2015. Tuy nhiên, qua xem toàn bộ các chứng cứ có trong hồ sơ thì không có chứng cứ nào thể ông O và bà A có cho bị đơn thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, yêu cầu đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng cả 03 thửa đất thuê nêu trên là không có căn cứ. Phía ông O, bà A cho rằng cho thuê giá thuê 150.000.000 đồng, thời hạn thuê là 04 năm và trừ vào số tiền nợ 400.000.000 đồng cũng không căn cứ. Hơn nữa, qua thời hạn 04 năm phía nguyên đơn cũng không đòi lại quyền sử dụng đất là chưa phù hợp...Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên nhận thấy:

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn và bị đơn không có lập hợp đồng theo đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Hình thức của giao dịch dân sự. Giao dịch dân sự được thực hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể...Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó*"

Xét trường hợp trên thì nguyên đơn và bị đơn không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật phải bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, về hình thức không phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Do Công ty N2 với ông O có giao kết Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 69/NT.04 ngày 20/02/2004 kèm Phụ kiện hợp đồng. Theo Hợp đồng và Phụ kiện hợp đồng, Công ty cung ứng thức ăn và cấn trừ tiền khi thu hoạch tôm của ông O. Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng này, bà A đã lập văn bản ủy quyền cho ông O thế chấp các thửa đất và giao Giấy chứng nhận cho Công ty. Quá trình thực hiện thì đến tháng 12/2005, ông O còn nợ tiền mua thức ăn của

Công ty là 1.560.908.951 đồng và tiền lãi là 235.785.507 đồng. Do không có khả năng trả nợ, nên ông O chủ động giao quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho Công ty để phát mãi trừ nợ. Công ty đồng ý với đề nghị trên và đã thông báo phát mãi nhưng hơn 06 tháng mà không có người mua. Vì vậy, ông O tiếp tục đề nghị Công ty trực tiếp mua để cấn trừ nợ và được công ty chấp nhận.

Ngày 03/12/2005, ông O và Công ty L2 xác định công nợ và thỏa thuận giao đất; riêng 03 thửa đất của bà A nêu trên, được thống nhất cấn trừ số tiền nợ của ông O là 625.000.000 đồng. Do quy định về tài chính - kế toán, Công ty nhận quyền sử dụng đất để trừ nợ là không phù hợp nên phải đưa vào hạch toán, báo cáo tài chính về khoản nợ của ông O trả bằng tiền mặt; Vì vậy, ngày 17/12/2005 Công ty với ông O xác lập Biên bản đối chiếu ghi nhận ông O đã thanh toán số tiền 1.345.000.000 đồng, giao lại Giấy chứng nhận cùng văn bản ủy quyền của bà A cho ông O, cho ứng trước 35.000.000 đồng để ông O làm thủ tục sang tên các thửa đất cho Công ty.

Tuy nhiên, bà A với ông O đã không thực hiện thỏa thuận; đến ngày 15/9/2016, ông O còn ký Biên bản xác nhận thỏa thuận này và yêu cầu Công ty thanh toán 35.000.000 đồng nợ thuế mới hoàn thành thủ tục, Công ty cũng chấp nhận nhưng chỉ ứng trước cho ông O 17.500.000 đồng, khi sang tên được Giấy chứng nhận sẽ thanh toán đủ. Mặc dù vậy, ông O vẫn không tiến hành thủ tục sang tên cho Công ty; ngược lại, còn giao Giấy chứng nhận cho bà A để khởi kiện như trên.

Mặc dù bà A không trực tiếp ký kết với Công ty N2 nhưng việc bà A ủy quyền cho ông O thực hiện các giao dịch với Công ty là có thật; được xác định trong suốt quá trình tố tụng. Cụ thể hiện: Phụ kiện Hợp đồng số 69/NT.04 ngày 20/02/2004. Bên cạnh việc ủy quyền, bà A đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O. Việc ông O mắc nợ, cam kết phát mãi và phát mãi, bà A biết, chỉ khiếu nại giá thấp thể hiện trong Tờ tường trình ngày 25/02/2017 của bà A. Bà A thừa nhận giao đất cho Công ty để cấn trừ tiền ông O còn nợ. (bút lục 659). Tại biên bản lấy lời khai của bà A lập ngày 31/3/2020 thể hiện nội dung do ông O nợ Công ty N2 nên bà có giao đất cho ông O để giao cho Công ty phát mãi trừ nợ nên công ty ra giá không phù hợp nên bà lấy đất lại.

Qua các sự việc, tình tiết nêu trên thể hiện: Bà A có ủy quyền cho ông O thế chấp 03 thửa đất 271, 337, 338 cho Công ty N2 để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán thức ăn. Sau khi đối chiếu công nợ thì ông O còn nợ Công ty số tiền nên ông O thống nhất thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ. Việc ông O căn cứ theo biên bản đối chiếu công nợ lập ngày 17/12/2005 cho rằng ông trả tiền mặt 1.345.000.000 đồng cho Công ty là có sự mâu thuẫn với lời trình bày của ông tại " Bản xác nhận" ngày 15/9/2016 đã nêu. Hơn nữa, không có chứng cứ chứng minh ông O đã trả đủ tiền mặt cho công ty. Phía công ty L4 vì sao bản đối chiếu công nợ của ông O trong sổ sách của công ty lập có nội dung trên là vì theo thủ tục kế toán để quyết toán xử lý nợ của ông O. Vì vậy, công ty mới ghi nội dung này để hợp thức hóa việc bàn giao đất cấn trừ nợ của ông O là phù hợp

với diễn biến thực tế. Bản án phúc thẩm số 183/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng đã nhận định như thế.

Xét về quá trình quản lý các thửa đất: Công ty N2 quản lý đất từ ngày 03/12/2005 nhưng bà A không có ý kiến gì. Cả một thời gian dài bà không sử dụng, không đòi lại. Đến năm 2017 bà A mới có đơn cho rằng phát mãi giá rẻ, khiếu nại đến Ủy ban rồi lại khởi kiện tại Tòa án nêu rằng bà A chỉ cho Công ty thuê 10 năm và buộc Công ty trả đất. Như đã nhận định ở phần trên. Không có hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn. Lời khai của nguyên đơn có sự mâu thuẫn vì nếu cấn trừ nợ thì không thể nào có hợp đồng thuê.

Xét lời khai của ông O: Ông O khai là đã nộp tiền mặt trả nợ cho C nhưng không có chứng cứ chứng minh. Thực tế khi giao đất trừ nợ thì bị đơn làm thủ tục thanh quyết toán, làm biên bản đối chiếu công nợ nội dung ông O đã nộp tiền mặt để thanh toán. Giữa ông O và bị đơn không hề có phiếu thu 1.345.000.000 vào tài khoản công ty. Ông O đã có lời khai thừa nhận ngày 15/09/2016. Căn cứ vào lời khai của bà A ngày 31/03/2020, bà A thừa nhận*: "Do trước đây anh O thiếu nợ Công ty nên tôi có giao đất cho anh O để giao cho Công ty P1 trừ nợ. Công ty ra giá không phù hợp nên tôi khởi kiện lấy đất lại".*

Tại bút lục 1189, 312 Bà A cũng thừa nhận giao tài sản cho Công ty P1 bán trừ nợ chứ không bán cho công ty vì công ty ép giá...Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 22/6/2022 (bút lục 1345) Ông O khai*: " Thật ra biên bản ngày 03/12/2005, hai bên chỉ thỏa thuận sơ bộ bàn phương án trả nợ. Lúc đầu em tôi là Nguyễn Thu A cũng đồng ý cho công ty N2 phát mãi để trả nợ cho tôi. Nhưng do công ty áp giá thấp quá nên em tôi (bà A) không đồng ý."* Vì những căn cứ này chứng tỏ bà A biết việc ông O nợ tiền công ty và trừ nợ bằng cách chuyển nhượng các quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Cả một thời gian dài bà không khiếu nại hay khởi kiện chứng tỏ bà cũng đồng ý cấn trừ số nợ của ông O ngang bằng 03 thửa đất của bà ngay thời điểm đó. Tính từ lúc công ty quản lý sử dụng từ năm 2005 đến khi bà khởi kiện vào năm 2017 là hơn 12 năm. Những lời khai của bà A từ năm 2017 trở về sau đều cho rằng bà không đồng ý với mức giá chuyển nhượng mà công ty đưa ra chứ trước năm 2017 thì bà không có ý kiến nào phản hồi về giá này.

Tại Biên bản hòa giải ngày 04/9/2025, ông O, bà A đều thống nhất về nội dung sự việc như sau:*"Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng nêu trên, bà Nguyễn Thu A có thống nhất ý chí với ông Nguyễn Văn O và đồng ý để ông O được thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số 271, 337 và 338 do bà A đứng tên Giấy chứng nhận cho Công ty. Khi chốt công nợ, bà A tiếp tục thống nhất ý chí với ông O và xác định cùng có quyền, nghĩa vụ với ông O trong việc trả nợ Công ty nên đã đồng ý để ông O thương lượng với Công ty nội dung Công ty được phát mãi 03 thửa đất để cấn trừ số tiền 625.000.000 đồng. Chính vì vậy, ông O với Công ty mới lập Biên bản ngày 03/12/2005 ".* Do ông O kêu bán nhưng không ai mua nên ông O đã tự nguyện giao đất cho Công ty để trừ nợ, theo biên bản giao đất 03/12/2005. Giá đất thị trường lúc đó còn thấp hơn số tiền ông O nợ Công ty; nên

Công ty đã giảm lãi cho ông O để cấn trừ nợ. Sau khi cấn trừ nợ Ông O vẫn còn thiếu 400 triệu (đã được giải quyết bằng Bản án khác và trả nợ qua thi hành án).

Xét quá trình quản lý 03 thửa đất tranh chấp trên: Từ năm 2005 khi ông O cấn trừ số nợ 625.000.000 đồng ngang bằng giá trị 03 thửa đất trên thì Công ty là người quản lý và sử dụng chứ ông O và bà A không quản lý và sử dụng. Ông Đặng Hoàng O1 là người có đất giáp với các thửa đất trên cho rằng: Do các thửa đất 271, 337, 338 không có đường đi nên từ trước đến nay đi nhờ qua phần đất của ông. Theo ông thì phía bị đơn quản lý và sử dụng chứ nguyên đơn và những người khác không ai sử dụng.

Theo Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.*

Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *Thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm*.

Xét trường hợp này thì bà A cho rằng bà không đồng ý với mức giá công ty đưa ra, không đồng ý chuyển nhượng đất bằng hình thức cấn trừ nợ nhưng bà không khiếu nại hay khởi kiện mặc dù phần tài sản Công ty đã quản lý.

Căn cứ theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:*

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

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."

Căn cứ theo quy định trên về mặt hình thức thì các bên không thực hiện đúng quy định nhưng về việc giao nhận tiền thì phía ông O1 và bà A đồng ý cấn trừ 03 thửa đất tại thời điểm 2005 là 625.000.000 đồng. Hơn nữa, pháp luật cũng dành cho bà A thời hạn bà cho rằng bà không đồng ý với giá cấn trừ là 625.000.000 đồng đối với 03 thửa đất nhưng bà không khởi kiện về hợp đồng trong thời hạn quy định. Do đó, mặc dù về mặt hình thức không đúng quy định nhưng về nội dung các bên đã giao nhận xong nên căn cứ theo Điều luật trên cần phải công

nhận hợp đồng chuyển nhượng như yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa phù hợp theo quy định pháp luật nên phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Ẩ, bà N1 nhận thấy:

Ông Ẩ, bà N1 cho rằng vào năm 2002, ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 18.500m^2 đất của ông Ngô Thành V1. Lúc chuyển nhượng thì ông V1 đang thế chấp Giấy chứng nhận tại ngân hàng. Do tin tưởng ông V1, vợ chồng ông bà vẫn thanh toán đủ tiền và ông V1 cũng đã giao đất cho bên ông bà. Ông V1 cam kết khi nào chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ trả giấy cho ông Ẩ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Ẩ trực tiếp nuôi tôm trên các ao đã có sẵn được khoảng 05 năm; đến năm 2007, ông Ẩ cho ông Nguyễn Kim P thuê, có lập hợp đồng thuê nhưng còn đứng tên ông V1 trên giấy chứng nhận nên các bên nhờ ông V1 ký cho thuê, tiền thuê đất thì vợ chồng ông Ẩ thu của ông P; khi hết hợp đồng với ông P, bên ông Ẩ lại cho ông Võ Văn S thuê, thời hạn thuê là 03 năm; từ năm 2012, ông Ẩ - bà N1 tiếp tục cho ông Tám T3 (Trần Kim H1) với ông Đặng Hoàng O1 cùng thuê cũng với thời hạn 03 năm. Đến năm 2015, ông H1 và ông Hoàng O1 trả đất; vợ chồng ông Ẩ không còn cho ai thuê, chỉ để ông T3 tiếp tục quản lý ao và nuôi tôm cá tự nhiên, đến năm 2017 thì ông T3 trả lại đất và ông Ẩ chỉ cho các cháu quản lý, nuôi quảng canh (là phương thức sản xuất nông – thủy sản dựa chủ yếu vào điều kiện tự nhiên sẵn có) để thu cá tép tự nhiên.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2002, bên ông Ẩ với ông V1 chỉ làm giấy viết tay. Theo cam kết, khi ông V1 chuộc Giấy chứng nhận về thì đã trả ông Ẩ vào năm 2007. Sau khi được trả Giấy chứng nhận, ông Ẩ đăng ký nhưng gặp khó khăn do Giấy chứng nhận ghi sai tên thửa đất; thời gian kéo dài, đến ngày 10/12/2015 thì công chức địa chính và các bên mới xác định được thửa đất ông V1 mua của bà A nhưng tách thửa sai, còn trùng với Giấy chứng nhận do bà A đứng tên; bà A vẫn thừa nhận, đồng ý tách lại thửa nhưng lúc này Giấy chứng nhận đã cho ông Văn O mượn nên không thực hiện được. Đến năm 2022, xác định được việc cấp sai thửa cho ông V1, chính quyền xã L hướng dẫn chuyển nhượng thẳng từ bà A sang cho ông Ẩ, vợ chồng ông Ẩ được cấp Giấy chứng nhận mới với tên thửa 71 và 72.

Tháng 5/2023, sau khi vợ chồng ông Ẩ làm chứng trong vụ án tranh chấp giữa anh em ông Văn O với Công ty N2, Công ty tự ý vào chiếm đất, di dời mốc giới, cải tạo làm mất hiện trạng và xây 02 căn chòi trên đất. Cùng với hành vi chiếm đất, Công ty còn khiếu nại nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 71 và 72 cấp cho vợ chồng ông Ẩ bị thu hồi.

Ông Ẩ và bà N1 khẳng định, diện tích đất nhận chuyển nhượng trên chỉ duy nhất vợ chồng ông Ẩ quản lý, sử dụng liên tục và ổn định từ năm 2002 đến trước khi bị Công ty L3, phía Công ty chưa từng sử dụng đất; kể cả đất kế bên mà bà A kiện đòi hiện nay thì Công ty cũng không sử dụng. Nay, ông Ẩ với bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty N2 trả lại quyền sử dụng đất nêu trên.

Qua xem xét yêu cầu này Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ẩ bà N1 được sử dụng 18.000m^2 là không đúng. Vì những chứng cứ ông Ẩ, bà N1 đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất là những giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Đối tượng chuyển nhượng là thửa 379 không hề liên quan các thửa 271, 337 và 338 mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp.

Qua kết quả thẩm định, xác minh và lời trình bày của bà A, ông Ẩ, bà N1 thì các đương sự cho rằng ông Ngô Thành V1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2002 với số thửa 379. Tuy nhiên qua xem xét thì thửa 379 là của ông Lâm Minh K1, không phải là thửa của ông Ngô Thành V1. Thửa 379 của ông Lâm Minh K1 có diện tích 12.312m^2, trong khi thửa đất của ông V1 cho rằng 18.000m^2 .

Qua xem xét hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Hồ sơ thể hiện tại các Bút lục: 1391, 1392, 1393, 1394....của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thu thập thì thửa 379 không phải là thửa của ông V1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cấp nhầm thửa là không đúng, không có căn cứ hợp pháp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm (lần ba) cho rằng ông Ẩ, bà N1 đang quản lý đất là không đúng thực tế. Các phiên tòa trước và các bản án sơ thẩm và phúc thẩm trước đây thì ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thu A không đề cập đến việc chuyển nhượng cho ông Ẩ, bà N1.

Nhận thấy, sau khi xét xử sơ thẩm lần 2, bà A, ông O đã ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thửa đất 338 và 01 phần thửa 337 cho ông Ẩ, bà N1. Về hình thức ký kết là phù hợp quy định pháp luật nhưng về nội dung thì các phần đất này đang tranh chấp. Hơn nữa, ông O đã thế chấp và đã cấn trừ nợ số tiền mua thức ăn còn nợ trước đây. Vì vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S đã thu hồi lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ẩ, bà N1 đối với các thửa đất này là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của ông O, bà A, ông Ẩ, bà N1 để giao phần đất này cho ông Ẩ, bà N1 là chưa phù hợp.

Xét lời khai của ông Đặng Hoàng O1 ngày 19/03/2026 thì thể hiện: Ông Đặng Hoàng O1 có cho Công ty đi nhờ qua phần đất của ông từ trước đến nay. Trước đây, ông Đặng Hoàng O1 có mượn 3 thửa đất này của Công ty để nuôi tôm, đến năm 2013 đã trả lại đất cho Công ty nên ông biết ông Ẩ, bà N1 không có canh tác và quản lý đất. Ông Đặng Hoàng O1 còn nêu rằng ông Bùi Tấn D mới bắt đầu làm thuê cho ông Đặng Hoàng O1 khoảng 2 năm nay (2024 đến 2026) nhưng do ông Bùi Tấn D có mâu thuẫn nên Công ty. Công ty đã cắt hợp đồng thuê bảo vệ nên ông D trình bày sai sự thật.

Vì vậy, chứng tỏ ông Ẩ và bà N1 không canh tác, quản lý đất tại 03 thửa đất nêu trên là đúng sự thật. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của ông Ẩ và bà N1 yêu cầu giao 18.000m^2 không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông Ẩ, bà N1 là chưa phù hợp như đã nhận định trên. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ẩ, bà N1.

[2.4] Xét các tài sản của ông Trần Kim H1 trên phần đất tranh chấp:

Căn cứ theo kết quả thẩm định thì tài sản trên đất là của bị đơn. Như đã nhận định trên, do giao phần đất cho bị đơn nên không đặt ra xem xét phần tài sản này. Đối với tài sản của ông Trần Kim H1, ông H1 khai sỡ dĩ có tài sản của ông trên đất là do ông Đỗ Ngọc T1 lúc còn làm giám đốc Công ty có cho ông mượn thửa 271. Sau đó, ông T1 và ông Q mâu thuẫn nhau nên phần tài sản là nhà tạm vẫn còn trên đất. Tổng giá trị tài sản này theo giá thẩm định là 41.411.033 đồng. Do ông H1 không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu nguyên đơn là phù hợp nên giữ nguyên.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn O và bà Hồ Thị E: Ông bà kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp nhưng về nội dung là việc cấn trừ số tiền nợ thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A và ông O đồng ý tại thời điểm ký kết. Bà A và ông O không khiếu nại hay khởi kiện. Bị đơn đã quản lý đất từ năm 2005 đến nay...Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ nên phải sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thu A phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006537 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ). Bà A đã nộp đủ.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên N2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được nhận lại số tiền 52.247.000 đồng theo biên lai thu số 0009614 ngày 05/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ); Số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005958 ngày 21/10/2019 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ); Số tiền 30.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005669 ngày 16/9/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Đề (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ).

Ông Ẩ, bà N1 yêu cầu không được chấp nhận đáng lý ra phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông bà là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Ông Ẩ, bà N1 được nhận lại 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004218 ngày 17/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ).

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 57.486.778 đồng đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí

này. Công ty đã nộp tạm ứng 43.790.000 đồng, bà A đã nộp tạm ứng 13.696.778 đồng và đều đã thanh toán xong. Bà A phải hoàn trả Công ty số tiền 43.790.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ về tranh chấp quyền sử dụng đất; vợ chồng ông Ẩ nộp tạm ứng, đã chi hết 600.000 đồng và thanh toán xong. Yêu cầu của vợ chồng ông Ẩ không được chấp nhận nên ông Ẩ, bà N1 tự chịu chi phí này.

[8] Về tiền án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thu A phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007333 ngày 27/10/2025 thành tiền án phí tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ. Bà A đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn O và bà Hồ Thị E được miễn do là người cao tuổi.

Công ty TNHH một thành viên N2 được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008090 ngày 30/10/2025 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

[9] Về tiền thẩm định cấp phúc thẩm: Bà An chịu: Đã chi xong.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 và khoản 2 Điều 143, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 134, Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005.

Điều 129, 164 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thu A.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn O, bà Hồ Thị E.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu A đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2, về việc *"Tranh*

chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" tại các thửa 271, 337 và 338 theo Giấy chứng nhận số R 633849 cấp ngày 11/12/2000 cho bà Nguyễn Thu A.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 với nguyên đơn bà Nguyễn Thu A và ông Nguyễn Văn O, về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất 271, 337, 338 như sau:

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 đối với ba thửa đất là thửa 271, thửa 337 và thửa 338 cụ thể như sau:

Thửa 271 (mới 23), 337 (một phần thửa 23 mới và một phần thuộc rừng phòng hộ mới), 338 (mới 35) cùng tờ Bản đồ số 10, diện tích 47.217 m^2 , (đo đạc thực tế tổng cộng là 38.130,2m^2), tọa lạc tại ấp N, xã L, thành phố Cần Thơ. Có các số đo và tứ cận như sau:

Thửa 271 (mới 23) diện tích 25.000m^2

- Hướng Đông giáp thửa 24 đất ông Trần Kim H1, có số đo 135,72m + 4,29m.

- Hướng Tây giáp thửa 63 của ông Bùi Minh K2 có số đo 185,64m.

- Hướng Nam giáp một phần thửa 271 (23) có số đo 92,42m + 53,63m

- Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Minh K2 có số đo 164,92m.

Thửa 337 (01 phần của thửa 23 và 01 phần đất thuộc rừng phòng hộ thửa 35 mới) diện tích 5.000m^2

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Kim H1 và thửa 338 (mới 35) có các số đo 30,46m + 9,14m.

- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Minh K2 và thửa 338 (mới 35) có số đo 20,56m.

- Hướng Nam giáp một phần thửa 338 (mới 35) có số đo 46,07m + 109,53m.

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 271 (mới 23) thửa 63 và thửa 58 có số đo: 46,19m + 56,68m + 53,63m.

Thửa 338 (mới 35) diện tích 8.130,2m^2 .

- Hướng Đông giáp một phần thửa 35 của đất rừng phòng hộ có số đo 88,76m.

- Hướng Tây giáp một phần thửa 35 có số đo 48,04m.

- Hướng Nam giáp sông M có số đo 136,35m.

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 35 có số đo 109,53m.

(Kèm theo Bản án là 03 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên (Đất hiện do công ty đang quản lý).

Đối với phần tài sản của ông Trần Kim H1 theo giá thẩm định là 41.411.033 đồng. Ông H1 không yêu cầu nên không xem xét.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Hữu Ẩ với bà Tạ Nguyệt N1 đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" tại thửa 71 và thửa 72.

Thửa 71 (Thửa cũ là một phần 35, được chỉnh lý từ một phần thửa 337) tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, thành phố Cần Thơ.

- Hướng Đông: Giáp thửa 23 (Thửa cũ là một phần 337), có số đo 31,80m.

- Hướng T4: Giáp thửa 72 (Thửa cũ là một phần 35, được chỉnh lý từ một phần 337), có số đo 21,23m.

- Hướng Nam: Giáp thửa 72 (Thửa cũ là một phần 35, được chỉnh lý từ một phần 337), có số đo 52,34m.

- Hướng Bắc: Giáp thửa 58, có số đo 34,04m + 31,22m.

Diện tích: 1.457m^2, điểm đầu cuối mỗi cạnh và từng đoạn đều được cặm trụ bê tông xác định ranh giới; Giấy chứng nhận đứng tên ông Ẩ, bà N1 nhưng bị thu hồi.

Thửa 72 (Thửa cũ là một phần 35, được chỉnh lý từ thửa 338) tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, thành phố Cần Thơ.

- Hướng Đông: Một phần giáp thửa 35, có số đo 7,89m và một phần giáp thửa 74, có số đo 88,93m + 21,41m.

- Hướng Tây: Giáp thửa 73, có số đo 84,45m + 20,15m.

- H: Giáp sông M, có số đo 124,12m.

Diện tích: 16.695,1m^2 có điểm đầu cuối mỗi cạnh và từng đoạn được cặm trụ bê tông xác định ranh giới; Giấy chứng nhận đứng tên ông Ẩ, bà N1 nhưng bị thu hồi.

Tách yêu cầu khởi kiện của ông Ẩ, bà N1 thành vụ kiện khác (nếu có tranh chấp).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thu A phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006537 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ). Bà A đã nộp đủ.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên N2 được nhận lại số tiền 52.247.000 đồng theo biên lai thu số 0009614 ngày 05/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ); Số tiền

300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005958 ngày 21/10/2019 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ); Số tiền 30.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005669 ngày 16/9/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Đề (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ).

Ông Ẩ, bà N1 yêu cầu không được chấp nhận đáng lý ra phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông bà là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ. Ông Ẩ, bà N1 được nhận lại 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004218 ngày 17/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ).

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 57.486.778 đồng đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Công ty đã nộp tạm ứng 43.790.000 đồng, bà A đã nộp tạm ứng 13.696.778 đồng và đều đã thanh toán xong. Bà A phải hoàn trả Công ty số tiền 43.790.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ về tranh chấp quyền sử dụng đất; vợ chồng ông Ẩ nộp tạm ứng, đã chi hết 600.000 đồng và thanh toán xong. Yêu cầu của vợ chồng ông Ẩ không được chấp nhận nên ông Ẩ, bà N1 tự chịu chi phí này.

Về tiền án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thu A phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007333 ngày 27/10/2025 thành tiền án phí tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ. Bà A đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn O và bà Hồ Thị E được miễn do là người cao tuổi.

Công ty TNHH một thành viên N2 được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008090 ngày 30/10/2025 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Về tiền thẩm định cấp phúc thẩm: Bà An chịu: Đã chi xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.