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: 1583/2026/DS-PT
Ngày: 13 - 11 - 2026
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thảo Ngân – 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 Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1605/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại". Do bản án dân sự sơ thẩm số 455/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1811/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Giáng K**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số G L, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại điện theo ủy quyền của bà K (Hợp đồng ủy quyền ngày28/4/2025): Ông Nguyễn Vũ P, sinh năm 1992; địa chỉ: Số I, đường số C, khu nhà ở Cán bộ - Giảng viên Trường đại học C1, phường T, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Tấn Hoàng H**, sinh năm 1976 (chết năm 2024).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm:

1. Ông **Nguyễn Tấn M**, sinh năm 1951 (chết ngày 21/9/2026).

2. Bà **Trần Thị Ngọc L**, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P (nay là: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L (Giấy ủy quyền ngày 30/01/2026): Ông Trần Minh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số G, đường số C, KDC H, phường A, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm:

1. Bà **Trần Thị Ngọc L**, sinh năm 1953;

2. Ông **Nguyễn Tấn Hoàng N**, sinh năm 1974; *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P (nay là: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ).

3. Bà **Nguyễn Khả Á**, sinh năm 1977; địa chỉ: A T, phường T, thành phố Cần Thơ. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

3. Bà **Phan Thị Thanh N1**, sinh năm 1978.

4. Cháu **Nguyễn Hoàng Ánh N2**, sinh năm 2013 (Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Thanh N1)

Cùng địa chỉ: E T, phường B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 và cháu N2 (Giấy ủy quyền ngày 16/6/2026): Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 2001; địa chỉ: số G, đường số C, KDC H, phường A, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:

1. Ông **Nguyễn Thành L1**, sinh năm 1986; địa chỉ: Số D đường B, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

2. Bà **Phan Thanh T2**, sinh năm 1965; địa chỉ: 3, N, phường C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

3. Bà **Nguyễn Thị Thảo T3**, sinh năm 1970; địa chỉ: Khóm A, phường L, tỉnh An Giang. *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Giáng K có người đại diện là ông Nguyễn Vũ P, ông Nguyễn Tuấn H1, bà Phạm Trần Bảo T4 trình bày và yêu cầu: Năm 2018 ông Nguyễn Tấn Hoàng H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của ông H tại các thửa đất số 05, diện tích 31,36m²; thửa đất số 121, diện tích 36,74m² và thửa đất số 07, diện tích 100m², cùng tờ bản đồ số 09, các thửa đất trên tọa lạc tại số G, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) cho bà Phạm Thị Giáng K và với giá 18.500.000.000 đồng (Mười tám tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 26/11/2018 tại Công ty TNHH MTV B, bà Phạm Thị Giáng K và ông H ký hợp đồng đặt cọc, bà K có đưa cho ông H trước số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Ngày 27/11/2018, bà K cùng ông H đến Văn phòng C2 tại số A, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc các thửa đất nêu trên và đã đưa ông H đủ số tiền 18.500.000.000 đồng (Mười tám tỷ năm trăm triệu đồng). Đến ngày 04/12/2018, giữa bà K và ông H cùng với sự chứng kiến của Công ty TNHH MTV B, bà K tiến hành lập Biên bản làm việc về việc thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ G L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo đó, giữa bà K và ông H thỏa thuận trong thời hạn 21 ngày kể từ ngày ký biên bản làm việc, ông H sẽ hoàn tất các thủ tục hợp thức hóa lối đi nội bộ chắn ngang thửa đất số 121 và thửa đất số 05. Nếu trong thời hạn trên ông H hoàn tất hồ sơ như thỏa thuận thì bà K sẽ trả cho ông H thêm 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Sau khi ký biên bản làm việc, ông H có yêu cầu bà K chuyển trước số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và cam kết với bà K sẽ thực hiện đúng thời gian như thỏa thuận. Bên cạnh đó, đến ngày 07/12/2018 bà K cũng đã nhận bàn giao các căn nhà và quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 121, 05 và 07 nêu trên. Ngoài ra, bà K cũng đã thực hiện được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 07 qua cho bà K. Tuy nhiên, đã quá thời hạn 21 ngày theo nội dung thỏa thuận tại biên bản làm việc ngày 04/12/2018 nhưng ông H không thực hiện được thủ tục hợp thức hóa lối đi nội bộ chắn ngang hai thửa đất số 121 và 05 nên bà K có yêu cầu ông H trả lại bà K số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) này nhưng khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả lại tiền cũng như hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vào khoảng tháng 09/2024 bà K hay tin ông H mất. Bà K đã nhận bàn giao nhà từ năm 2018 đến nay, đã quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai nhưng vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đối với thửa 05, thửa 121 và số tiền nhận chuyển nhượng dư từ phía ông H cũng chưa được trả lại cho bà K. Do đó, bà Phạm Thị Giáng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận Biên bản làm việc "V/v: Thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ G - I L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ" ngày 04/12/2018 giữa bà Phạm Thị Giáng K với ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

2/. Công nhận cho nguyên đơn bà Phạm Thị Giáng K có quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại các thửa đất gồm:

- Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, diện tích 31,36m², tọa lạc tại số I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 809783, số vào sổ cấp GCN: CH 000175 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/7/2010 cấp cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

- Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, diện tích 36,74m² đất ODT, đất tọa lạc tại số I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 809785, số vào sổ cấp GCN: CH 000176 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 12/7/2010 cấp cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

3/. Buộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H là ông Nguyễn Tấn M, bà Nguyễn Thị Ngọc L2, bà Phan Thị Thanh N1 và bà Nguyễn Hoàng Ánh N2 có người giám hộ là bà Phan Thị Thanh N1 có nghĩa vụ trả lại bà Phạm Thị Giáng K tổng số tiền 3.000.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của ông H.

- Bà Trần Thị Ngọc L là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tấn Hoàng H - có người đại diện là ông Trần Minh T trình bày và yêu cầu: Bà L không thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Giáng K. Cụ thể:

Thứ nhất, về nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng: Phía nguyên đơn yêu cầu hàng thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Tấn Hoàng H để lại. Tuy nhiên, bà Trần Thị Ngọc L khẳng định rằng bà không nhận được bất kỳ di sản nào từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H sau khi ông qua đời. Theo quy định của pháp luật dân sự, người thừa kế chỉ có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại. Do đó, vì không nhận di sản, bà L không có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng nêu trên cho bà Phạm Thị Giáng K.

Thứ hai, về việc hợp thức hóa lối đi nội bộ diện tích 10,25m² theo Biên bản làm việc ngày 04/12/2018: Theo Biên bản làm việc ngày 04/12/2018, ông H có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ hợp thức hóa lối đi nội bộ 10,25m² vào thửa 05 hoặc thửa 121 để gộp thành thửa đất liền không khoảng hở tại căn nhà số I đường

L. Việc đến nay thủ tục này vẫn chưa hoàn thành hoàn toàn là do yếu tố khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông H. Khi còn sống, ông H đã rất nỗ lực, nhiều lần liên hệ và nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện cam kết. Tuy nhiên, sự chậm trễ này xuất phát từ các vướng mắc về thủ tục hành chính và có nguyên nhân từ phía cơ quan có thẩm quyền trong quá trình xử lý hồ sơ, dẫn đến việc không thể ra kết quả đúng hạn. Ông H đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình nhưng không thể giám sát được quy trình làm việc của cơ quan chức năng.

Thứ ba, về việc bàn giao tài sản nhận chuyển nhượng: Thực tế, ông Nguyễn Tấn Hoàng H đã thực hiện bàn giao toàn bộ các căn nhà và quyền sử dụng đất tại các thửa 05, 07 và 121 cho vợ chồng bà Phạm Thị Giáng K từ ngày 07/12/2018. Kể từ thời điểm đó đến nay, bà K đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định và khai thác toàn bộ tài sản này. Thậm chí, bà K còn khai thác lợi ích kinh tế bằng cách cho bà Phan Thanh T2 thuê lại căn nhà số I đường L để kinh doanh quán trà sữa với giá 10.000.000 đồng/tháng từ năm 2023. Như vậy, dù chưa hoàn tất thủ tục gộp thửa, bà K thực tế đã nhận được đầy đủ các quyền lợi của một người chủ sở hữu trên thực địa trong suốt hơn 07 năm qua.

Từ nội dung trình bày như trên, bà Trần Thị Ngọc L yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Giáng K thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ để hoàn tất giao dịch. Tuy nhiên, với tinh thần thiện chí và mong muốn giải quyết dứt điểm tranh chấp, phía những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tấn Hoàng H (cụ thể là bà L) chỉ yêu cầu bà K thanh toán 50% số tiền còn lại, tương đương 1.000.000.000 đồng để ký kết các văn bản hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trường hợp bà K không đồng ý thương lượng trả 1.000.000.000 đồng, bà Trần Thị Ngọc L yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Hủy Biên bản làm việc ngày 04/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6479, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/05/2019 được công chứng tại Văn phòng C2;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số phát hành CQ 479454, số vào sổ CS02035) do Sở T6 cấp ngày 03/06/2019 cho bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Thành L1.

Trường hợp có đủ điều kiện pháp lý, đề nghị Toà án tuyên bố vô hiệu đối với toàn bộ các văn bản nêu trên và Giải quyết hậu quả của yêu cầu hủy hoặc bị vô hiệu: Buộc bà Phạm Thị Giáng K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1 phải giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại các thửa đất đang tranh chấp cho những người kế thừa của ông H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành L1 trình bày: Năm 2018, vợ ông là bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Tấn Hoàng H có thỏa thuận về việc bà K sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của ông H tại các thửa đất số 05, diện tích 31,36m²; thửa đất số 121, diện tích 36,74m² và thửa đất số 07, diện tích 100m², cùng tờ bản đồ số 09, các thửa đất trên tọa lạc tại số G, đường L, phường A, quận N (nay là phường N), thành phố Cần Thơ với giá 23.500.000.000 đồng (Hai mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng). Ngày 26/11/2018, tại Công ty TNHH MTV B1 Điền vợ ông và ông H ký hợp đồng đặt cọc, bà K có đưa ông H trước số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Sau đó, vào ngày 27/11/2018, bà K cùng ông H đến Văn phòng C2 tại số A, T, phường N, thành phố Cần Thơ tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc các thửa đất nêu trên và đưa ông H đủ số tiền: 18.500.000.000 đồng (Mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng). Đến ngày 04/12/2018, giữa vợ ông và ông H cùng với sự chứng kiến của Công ty TNHH MTV B, tiến hành lập Biên bản làm việc về việc *"Thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ G - I L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ".* Theo đó, bà K và ông H thỏa thuận trong thời hạn 21 ngày kể từ ngày ký biên bản làm việc, ông H sẽ hoàn tất các thủ tục hợp thức hóa lối đi nội bộ chắn ngang thửa đất số 121 và thửa đất số 05. Nếu trong thời hạn trên ông H hoàn tất hồ sơ như thỏa thuận thì bà K sẽ trả cho ông H thêm 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Sau khi ký biên bản làm việc, ông H có yêu cầu vợ ông chuyển trước số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và cam kết với sẽ thực hiện đúng thời gian như thỏa thuận. Ngày 07/12/2018, ông và bà K nhận bàn giao các căn nhà và quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 121, 05 và 07 nêu trên. Ngoài ra, ông và bà K cũng đã thực hiện được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 07 qua cho ông bà. Theo biên bản làm việc ngày 04/12/2018, đã quá thời hạn nhưng ông H không thực hiện được thủ tục hợp thức hóa lối đi nội bộ chắn ngang hai thửa đất số 121 và 05 nên bà K yêu cầu ông H trả lại cho bà K số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Tuy nhiên, vào khoảng tháng 09/2024 vợ chồng ông hay tin ông H đã chết, ông H có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: ông Nguyễn Tấn M; bà Trần Thị Ngọc L; bà Phan Thị Thanh N1; bà Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người giám hộ là bà Phan Thị Thanh N1). Thấy rằng, ông cùng vợ là bà K đã nhận bàn giao nhà đất từ năm 2018 đến nay, đã quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp nhưng vẫn chưa

được công nhận quyền sử dụng đất và số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) ông H nhận nhưng không thực hiện nghĩa vụ theo biên bản làm việc ngày 04/12/2018, đến nay ông và bà K vẫn chưa được nhận lại được số tiền trên từ phía ông H. Vì vậy, đối với phần yêu cầu của bà Phạm Thị Giáng K, ông hoàn toàn thống nhất. Ngoài ra, do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thảo T3 trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Phạm Thị Giáng K, sinh năm 1991. Vào năm 2018, bà K và ông Nguyễn Tấn Hoàng H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của ông H tại thửa 05, diện tích: 31.36m²; thửa 121, diện tích: 36.74m² và thửa đất 07, diện tích 100m². Ngày 04/12/2018, bà K và ông H trước sự chứng kiến của Công ty TNHH MTV B đã lập Biên bản làm việc về việc thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ G L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Sau đó, bà K có nhờ bà chuyển tiền cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H để thanh toán một phần tiền mua nhà, đất giữa bà K và ông H tổng số tiền là: 1.499.900.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng). Ngày 05/12/2018, bà chuyển cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H theo số tài khoản: 14020661476013 – Ngân hàng T7 tổng số tiền: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) được chia thành 02 lần chuyển, lần chuyển đầu tiên số tiền: 300.000.000 đồng, lần chuyển thứ hai số tiền: 200.000.000 đồng (kèm theo bảng sao kê ngân hàng); Ngày 15/05/2019, bà chuyển cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H theo số tài khoản: 14020661476013 - Ngân hàng T7 tổng số tiền: 999.990.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng) được chia thành 04 lần chuyển, lần chuyển đầu tiên số tiền: 300.000.000 đồng, lần chuyển thứ hai số tiền: 300.000.000 đồng, lần chuyển thứ ba số tiền: 300.000.000 đồng và lần chuyển thứ tư số tiền: 99.990.000 đồng (kèm theo bảng sao kê ngân hàng). Tổng số tiền của lần chuyển tiền ngày 05/12/2018 và lần chuyển tiền ngày 15/05/2019 là: 1.499.900.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng). Vì vậy, đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Giáng K, bà hoàn toàn thống nhất. Ngoài ra, do bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thanh T2 trình bày: Vào tháng 05/2023, bà có nhu cầu tìm căn nhà để ở và kinh doanh quán trà sữa, thông qua bạn bè giới thiệu nên bà biết được bà Phạm Thị Giáng K đang cho thuê 01 căn nhà tại số I L, phường N, thành phố Cần Thơ, bà có ngỏ lời thuê căn nhà nêu trên. Đến ngày 21/05/2023, bà và bà Phạm Thị Giáng K lập Hợp đồng thuê nhà với nội dung bà K đồng ý cho ông thuê nguyên căn nhà số I L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số I L, phường N, thành phố Cần Thơ), mục

đích: thuê ở và kinh doanh quán trà sữa, thời hạn thuê: 03 (ba) năm, bắt đầu từ ngày 09/06/2023 đến ngày 09/06/2026. Từ khi bắt đầu thuê nhà nguyên căn cho đến hiện tại, bà và bà K thực hiện đúng và đầy đủ những gì nêu trong hợp đồng và không phát sinh bất cứ tranh chấp hay mâu thuẫn gì. Đến tháng 06/2025, bà biết được rằng bà K có phát sinh tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bị đơn là ông Nguyễn Tấn Hoàng H, sinh năm 1976 (chết). Có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Ông Nguyễn Trần M1, sinh năm 1951; bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1953. Bà Phan Thị Thanh N1, sinh năm 1978; Bà Nguyễn Hoàng Ánh N2, sinh năm 2013 (Người giám hộ là bà Phan Thị Thanh N1). Đồng thời, căn nhà trên thửa đất mà bà đang thuê nằm trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Giáng K và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà không có ý kiến. Ngoài ra, do bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- - Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 455/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Giáng K đối với các yêu cầu sau:

- Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H gồm ông Nguyễn Tấn M, bà Trần Thị Ngọc L, bà Phan Thị Thanh N1, cháu Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người đại diện theo pháp luật: bà Phan Thị Thanh N1) liên đới trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.500.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có).

- Buộc trách nhiệm của bà Phan Thị Thanh N1 trong nghĩa vụ liên đới cùng những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.499.900.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Giáng K về việc:

- Công nhận Biên bản làm việc về việc thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ số G (thực tế theo các giấy chứng nhận là 7B và 9), đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .) lập ngày 04 tháng 12 năm 2018 giữa bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

- Công nhận cho bà Phạm Thị Giáng K được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với các thửa đất, bao gồm:

+ Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, diện tích 31,36m² (đất: ODT), tọa lạc tại số I, đường L, phường A quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .), diện tích xây dựng: 31.36m^2, diện tích sàn: 62.72m^2, cấp hạng: cấp 2, số tầng: 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 809783, số vào sổ cấp GCN: CH000175 do Ủy ban nhân dân quận N, TP . cấp ngày 12/7/2010 cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

+ Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, diện tích 36,74m² (đất: ODT), tọa lạc tại số I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .), diện tích xây dựng: 36.725m^2, diện tích sàn: 73.47m^2, cấp hạng: cấp 2, số tầng: 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 809785, số vào sổ cấp GCN: CH000176 do Ủy ban nhân dân quận N, TP . cấp ngày 12/7/2010 cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

- Bà Phạm Thị Giáng K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên các quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

- Buộc những người kế thừa của ông Nguyễn Tấn Hoàng H bao gồm: Ông Nguyễn Tấn M, bà Trần Thị Ngọc L, cháu Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người đại diện theo pháp luật: bà Phan Thị Thanh N1) liên đới trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.499.900.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có). Trường hợp khối di sản của ông H để lại không đủ để thanh toán thì những người thừa kế không phải dùng tài sản riêng của mình để thanh toán nghĩa vụ này.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, mà những người thừa kế của ông H gồm có ông M, bà L, cháu Ngọc C thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả phát sinh trên số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự (chỉ phải thực hiện nghĩa vụ chậm trả trong phạm vi di sản được thừa hưởng từ ông H -nếu có).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ngọc L về việc buộc bà Phạm Thị Giáng K thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) hoặc hủy bỏ/vô hiệu các văn bản:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Biên bản làm việc ngày 04/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6479, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/05/2019 được công chứng tại Văn phòng C2;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số phát hành CQ 479454, số vào số CS02035) do Sở T6 cấp ngày 03/06/2019 cho bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Thành L1.

Giải quyết hậu quả của yêu cầu hủy hoặc bị vô hiệu: Buộc bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Thành L1 phải giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại các thửa đất đang tranh chấp cho những người kế thừa của ông H.

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

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

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L có đại điện theo ủy quyền là ông Trần Minh T rút lại yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Tuy nhiên, nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ án nếu sau này phát hiện ông H có di sản để lại thừa kế cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L đồng ý với việc rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

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

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.499.900.000 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu chín trăm ngàn đồng). Phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà L rút lại yêu cầu kháng cáo này nên đề nghị căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án liên quan đến yêu cầu này. Đồng thời, đối với yêu cầu kháng cáo còn lại bà L rút lại hết yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Biên bản làm việc về việc thanh toán và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa bà và ông Nguyễn Tấn Hoàng H, Công nhận cho bà K có quyền sử dụng nhà và đất cũng như buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H trả lại số tiền 1.499.900.000 đồng bà đã chuyển dư; Bà Trần Thị Ngọc L yêu cầu phản tố buộc bà Phạm Thị Giáng K thanh toán 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn thiếu hoặc hủy bỏ/vô hiệu toàn bộ thỏa thuận chuyển nhượng liên quan đến 03 quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà L và bà??? . Những đương sự còn lại đều vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự còn lại là phù hợp.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L đồng ý với việc rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án liên quan đến việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn Hoàng H về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

[5] Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L rút lại yêu cầu kháng cáo, phía nguyên đơn đồng ý với yêu cầu rút kháng cáo của bà L nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Bà L được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 455/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ và đình chỉ giải quyết vụ án liên quan đến việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc những người kế thừa

của ông Nguyễn Tấn Hoàng H bao gồm: Ông Nguyễn Tấn M, bà Trần Thị Ngọc L, cháu Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người đại diện theo pháp luật: bà Phan Thị Thanh N1) liên đới trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.499.900.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có).

3. Giữ nguyên một phần bản án dân sự sơ thẩm số 455/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ cụ thể như sau:

3.1 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Giáng K đối với các yêu cầu sau: Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H gồm ông Nguyễn Tấn M, bà Trần Thị Ngọc L, bà Phan Thị Thanh N1, cháu Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người đại diện theo pháp luật: bà Phan Thị Thanh N1) liên đới trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.500.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có) và buộc trách nhiệm của bà Phan Thị Thanh N1 trong nghĩa vụ liên đới cùng những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 1.499.900.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được thừa hưởng từ ông Nguyễn Tấn Hoàng H (nếu có).

3.2 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Giáng K về việc:

- Công nhận Biên bản làm việc về việc thanh toán và thỏa thuận mua bán chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ số G (thực tế theo các giấy chứng nhận là 7B và 9), đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .) lập ngày 04 tháng 12 năm 2018 giữa bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

- Công nhận cho bà Phạm Thị Giáng K được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với các thửa đất, bao gồm:

+ Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, diện tích 31,36m² (đất: ODT), tọa lạc tại số I, đường L, phường A quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .), diện tích xây dựng: 31.36m^2, diện tích sàn: 62.72m^2, cấp hạng: cấp 2, số tầng: 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 809783, số vào sổ cấp GCN: CH000175 do Ủy ban nhân dân quận N, TP . cấp ngày 12/7/2010 cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

+ Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, diện tích 36,74m² (đất: ODT), tọa lạc tại số I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, TP .), diện tích xây dựng: 36.725m^2, diện tích sàn: 73.47m^2, cấp hạng: cấp 2, số tầng: 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BB 809785, số vào sổ cấp GCN: CH000176 do Ủy ban nhân dân quận N, TP . cấp ngày 12/7/2010 cho ông Nguyễn Tấn Hoàng H.

- Bà Phạm Thị Giáng K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên các quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

3.3 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ngọc L về việc buộc bà Phạm Thị Giáng K thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) hoặc hủy bỏ/vô hiệu các văn bản:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Biên bản làm việc ngày 04/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Hoàng H và bà Phạm Thị Giáng K;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6479, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/05/2019 được công chứng tại Văn phòng C2;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số phát hành CQ 479454, số vào số CS02035) do Sở T6 cấp ngày 03/06/2019 cho bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Thành L1.

Giải quyết hậu quả của yêu cầu hủy hoặc bị vô hiệu: Buộc bà Phạm Thị Giáng K và ông Nguyễn Thành L1 phải giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại các thửa đất đang tranh chấp cho những người kế thừa của ông H.

4. Về chi phí tố tụng: Những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Hoàng H gồm ông Nguyễn Tấn M, bà Trần Thị Ngọc L, bà Phan Thị Thanh N1, cháu Nguyễn Hoàng Ánh N2 (người đại diện theo pháp luật: bà Phan Thị Thanh N1) liên đới trả cho bà Phạm Thị Giáng K số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006334 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 4, Điều 6, Điều 7,

Điều 36 và Điều 71 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Trang T5 – H **Phan Thị Tuyết M2**

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai