

Quyết định tái thẩm

Số: 11/2026/DS-TT

Ngày: 10 - 6 - 2026

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

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

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
gồm có: 09 thành viên tham gia xét xử do ông Phạm Hoàng Lâm – Phó Chánh
án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ làm Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ,
mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiêm H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (nay là xã C, thành phố
Cần Thơ).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Út H1, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (nay là xã C, thành phố
Cần Thơ).

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

3.1. Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1983.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (nay là xã C, thành
phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiêm H trình bày: Năm 2013, ông Trần Văn Ú Hết chuyển nhượng cho bà H diện tích 680m² đất thổ cư tọa lạc tại kinh Lòng Ông, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ) với giá 22 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay bằng “Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất thổ cư” đề ngày 12/3/2013. Trong giấy tay có chữ ký của ông H1, bà H và hai người làm chứng là ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Hoàng T3. Theo thỏa thuận, bà H trả cho ông H1 trước 10 chỉ, còn lại 12 chỉ khi nào ông H1 tách bằng khoán cho bà H thì bà H trả đủ. Tuy nhiên, sau đó do kinh tế gia đình ông H1 gặp khó khăn nên ông H1 có yêu cầu bà H trả thêm cho ông H1 10 chỉ nữa. Do là chỗ quen biết nên bà H đã trả cho ông H1 thêm 10 chỉ được chia thành 02 lần, lần 01 (ngày 11/5/2013) trả 02 chỉ, lần 02 (ngày 17/6/2013) trả 08 chỉ. Cả 02 lần trả này đều có làm biên nhận và ông H1 đã ký tên vào biên nhận. Như vậy, tổng cộng bà H đã trả cho ông H1 20 chỉ vàng 24K. Số vàng còn lại thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển nhượng đất xong thì bà H sẽ trả đủ. Ông H1 đã giao đất cho bà H sử dụng và bà H đã xây nhà ở ổn định đến nay.

Vào ngày 28/10/2013, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01002 tại thửa đất số 185, diện tích 2.656m², MĐSD: 300m² ONT và 2.356m² CLN. Trong diện tích đất này có diện tích đất mà ông H1 đã chuyển nhượng cho bà H. Sau khi biết được sự việc, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông H1 cứ hứa mà không thực hiện.

Đến khoảng đầu năm 2023, bà H phát hiện ông H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho những người khác. Do vậy, thửa đất số 185 được chia thành nhiều thửa đất khác nhau, trong đó, diện tích đất mà ông H1 đã chuyển nhượng cho bà H thành thửa đất số 382, diện tích 834m², MĐSD: CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS02750 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/11/2022 cho ông Trần Văn Út H1). Bà H khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà H, diện tích 440,4m² thuộc một phần thửa đất số 382.

- Đối với số vàng còn lại là 02 chỉ vàng 24K, bà H đồng ý trả cho ông H1.

Bị đơn ông Trần Văn Út H1 không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiêm H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày: Ông T và bà T1 là con ruột và con dâu của bà H.

Ông, bà có sử dụng một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông H1 nhưng việc tranh chấp giữa bà H và ông H1 thì ông T, bà T1 không có ý kiến. Việc ông T, bà T1 sử dụng phần đất tranh chấp thì bà H và hai vợ chồng ông T tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ) tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiêm H đối với ông Trần Văn Út H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Út Hết với bà Nguyễn Thị Kiêm H tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ), diện tích 440,4m², MĐSD: Đất trồng cây lâu năm (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS02750 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/11/2022 cho ông Trần Văn Út Hết) (theo Bản trích đo địa chính số 910/TTKTTNMT ngày 22/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C). Nay là xã C, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Kiêm H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Út Hết 02 (hai) chỉ vàng 24K.

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

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị xét xử tái thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo quy định. Bởi lẽ, ngày 06/3/2023 ông H1 đã tặng cho ông M toàn bộ thửa đất 382 (trong đó có phần đất tranh chấp) và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2023 là trước ngày Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ thụ lý vụ án tranh chấp giữa bà H và ông H1 và tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì thửa đất 382 không còn thuộc quyền sử dụng của ông H1.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 356 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự

sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1 được Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thụ lý ngày 04/4/2023 và giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023, đã tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiêm H đối với ông Trần Văn Út H1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kiêm H với ông Trần Văn Ú Hết tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 10, diện tích 440,4m².

[2] Tuy nhiên, trước khi Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thụ lý vụ án thì vào ngày 06/3/2023 ông H1 đã tặng cho ông Trần Văn M toàn bộ thửa đất 382 và ông M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02905 ngày 20/3/2023, trong đó có 440,4m² đất mà Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã công nhận cho bà H tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023. Như vậy, tại thời điểm thụ lý, giải quyết vụ án thì ông H1 không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp mà do ông M đứng tên nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H1 vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn bà H và Tòa án cấp sơ thẩm đã không biết được thửa đất số 382 (trong đó có 440,4m² đất tranh chấp) đã được ông H1 tặng cho và làm thủ tục sang tên cho ông Trần Văn M, xét thấy, đây là tình tiết mới làm thay đổi cơ bản nội dung của bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 351, Điều 352 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đó, để đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST+ ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ để xét xử lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ), về vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Kiêm H với bị đơn Trần Văn Út H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Hoàng Lâm