

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: 1338/2026/DS-PT
Ngày: 15 - 9 - 2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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 Lê Thị Minh Trang

Các thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- 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: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 931/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1010/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 637/TB-TA ngày 04 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Huỳnh Thị P**, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Sỹ K**, sinh năm 1952 (Có mặt) (Văn bản uỷ quyền ngày 04/11/2024).

Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ.

*** Bị đơn:**

1/ Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1967

2/ Bà **Ngô Thị B**, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Huỳnh Minh Đ**, sinh

năm 1987 (Có mặt). (Văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2024).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Trần Văn T** thuộc Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Huỳnh Thị Bé T1**, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Sỹ K**, sinh năm 1952 (có mặt) (Văn bản uỷ quyền ngày 21/01/2026).

* *Người làm chứng:*

1/ Ông **Lương Thành P1**, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1948 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

* Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 24/11/2004, bà Huỳnh Thị P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B phần đất có diện tích 306m², thuộc thửa 1162, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy chuyển nhượng bằng giấy tay có chữ ký ghi tên của ông H và bà B. Cùng ngày hai bên cũng thoả thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1162 với diện tích 340m², giá chuyển nhượng là 27 chỉ vàng 24K và có làm giấy tay chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà P xây dựng bờ kè sông, nhưng khi đo đạc thì bên bà B cho rằng đất còn dư chiều ngang 04m nên bà B tiếp tục chuyển nhượng chiều ngang 04m với giá 05 chỉ vàng 24K và có làm giấy chuyển nhượng ngày 04/02/2006. Như vậy, bà P đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1162 với giá 57 chỉ vàng 24K và bà P đã giao đủ vàng tại thời điểm làm giấy chuyển nhượng.

Ngày 04/02/2005, bà P nhận chuyển nhượng phần đất của ông H, bà B với diện tích 1.444m², thuộc thửa 1163, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với giá 45 chỉ vàng 24K. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng và có chữ ký ghi tên ông H, bà B và có người làm chứng cho việc chuyển nhượng. Bà P đã trả đủ vàng cho ông H và bà B tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng, và đã bàn giao đất cho nguyên đơn, có cắm ranh, xây dựng

hàng rào kiên cố. Sau khi chuyển nhượng thì bà P đã quản lý sử dụng, san lấp mặt bằng và đến năm 2009 thì bà P xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay. Sau khi xây dựng nhà ở ổn định thì bà P có di dời hài cốt của chồng bà P về chôn và xây mộ trên phần đất mà bà P nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí phía sau nhà.

Trong quá trình quản lý sử dụng 02 phần đất nhận chuyển nhượng, bà P xây dựng nhà ở, xây mộ cho chồng nhưng ông H, bà B không ngăn cản điều đó cho thấy không có việc cho mượn đất ở nhờ. Hơn nữa sau khi ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng ông H không làm thủ tục tách thửa, sang tên nên mới xảy ra tranh chấp như hiện nay. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162 và diện tích 1247,6m² vị trí (A) và diện tích 66,3m² vị trí (B) (tổng (A) + (B) diện tích 1313,9m²), thuộc thửa 1163 theo Trích đo địa chính số 07-2025 của Văn phòng Đ1.

** Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Ông H và bà B xác định không chuyển nhượng thửa đất 1162 và 01 phần của thửa 1163, chữ ký trên các giấy chuyển nhượng viết tay không phải của ông H và bà B. Việc bà P xây dựng bờ kè sông ông H, bà B không biết nên không ngăn cản được do ông H, bà B đi làm trên thành phố Hồ Chí Minh không có ở nhà. Đến khi bà P xây dựng nhà được một phần thì ông H mới biết và có gọi điện thoại về báo tạm dừng lại việc xây dựng, nhưng bà P vẫn tiếp tục xây dựng nhà kiên cố như hiện nay. Ngoài ra, việc bà T1 xây dựng có lấn chiếm qua một phần đất thuộc thửa 1163 thì ông H không biết chính xác ranh đất nên ông H, bà B không ngăn cản bà T1 và việc bà P xây dựng mộ cho chồng bà thì ông H, bà B không hay biết.

Do phần đất này ông H, bà B không chuyển nhượng cho bà P nên ông H và B yêu cầu bà P phải tự di dời, nhà và các vật kiến trúc trên đất trả lại mặt bằng cho ông H, bà B. Ngoài ra, ông H và bà B yêu cầu bà T1 phải di dời nhà và các vật kiến trúc trên đất trả lại mặt bằng mà bà T1 đã xây dựng lấn chiếm qua đất của ông H và bà B. Ông H và bà B không hỗ trợ chi phí di dời và không trả lại giá trị vật kiến trúc trên đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị Bé T1 khai:*

Năm 1998, bà T1 có xây dựng nhà cây, vách lá trên phần đất của ông nội bà T1 cho. Đến năm 2021 thì bà T1 xây dựng lại nhà tường kiên cố trên nền đất cũ, việc xây dựng nhà ở không xảy ra tranh chấp và sử dụng ổn định. Đến nay bà T1 biết được nhà bà T1 xây dựng có nằm trên 01 phần đất bà P nhận chuyển nhượng thì bà T1 tự thoả thuận với bà P. Đối với yêu cầu của bị đơn

cho rằng bà T1 lấn chiếm và yêu cầu trả lại đất thì bà T1 không đồng ý. Vì phần đất này bà T1 đã sử dụng từ xưa đến nay do ông nội cho để ở, không phải đất của ông H và bà B cho mượn để ở nhờ. Vì vậy, bà T1 đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H và bà B.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng, ông Lương Thành P1 khai:*

Ông có mối quan hệ họ hàng với ông H và bà P, nhưng không sinh sống ở cùng địa phương mà ông sinh sống ở Hậu Giang, gia đình bên vợ ông thì gần nhà ông H và bà P. Giữa ông và bà P với ông H, bà B không có mâu thuẫn và ông biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Vào khoảng 2004, ông có viết các giấy tờ mua bán đất bằng giấy tay cho bà Huỳnh Thị P với bà Ngô Thị B và ông Nguyễn Văn H. Lần đầu tiên chuyển nhượng ngày 24/11/2004 là phần đất ngoài bờ sông có chiều ngang 18m tính từ nhà ông Năm L1 qua, và chiều dài từ lộ ra sông là 17m. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24K, bà B nhận đủ vàng và ký tên, bà B có kêu ông H cùng ký tên chuyển nhượng đất. Cũng trong cùng ngày do cờ bạc thiếu tiền nên bà B có nhờ ông viết tiếp 01 tờ sang đất (tờ sang đất lần này ông viết có đặc điểm là tờ giấy tập), và bà B có yêu cầu ông viết nội dung giống như tờ sang đất trước đó và phần đất sang thêm có chiều ngang là 02m, giá 02 chỉ vàng 24K. Như vậy, cùng ngày chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 20m tính từ nhà ông Năm L1 qua, tổng số vàng là 27 chỉ 24K. Sau đó bà B chuyển nhượng thêm 04m với giá 05 chỉ vàng 24K và ông cũng là người viết giấy chuyển nhượng ngày 04/02/2006. Tổng phần đất chuyển nhượng ngoài bờ sông có chiều ngang là 24m x dài 17m, số vàng chuyển nhượng phần đất này là 32 chỉ 24K.

Ngoài ra, bà B có chuyển nhượng cho bà P phần đất có vị trí phía trong lộ với diện tích khoảng hơn 1.400m², giá 45 chỉ vàng 24K và bà B ký tên nhận đủ vàng, ông H cũng có ký tên. Thời điểm chuyển nhượng phần đất này nhà ông H vẫn còn ở vị trí nhà bà P hiện nay, nhưng do đã chuyển nhượng nên sau đó ông H đã chuyển ra lộ lớn phía sau để bàn giao đất cho bà P sử dụng.

Trong thời gian sử dụng thì bà P có xây bờ kè phần đất ngoài bờ sông, và hiện nay diện tích đo đạc có chiều ngang 25m là do ranh giữa bên bà P với bà Ba M có con mương và cả hai lấn ra thêm nên diện tích tăng lên. Về phần mộ chồng bà P thì ông cũng biết, trước đây chồng bà P được chôn cất trên phần đất của ông bà, có vị trí nằm phía sau nhà ông H và phía sau nhà bà P hiện nay. Sau khi bà P xây dựng nhà xong thì di dời mộ của chồng bà P ra phần đất nhận chuyển nhượng của ông H.

** Tại Bản án sơ thẩm số 124/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa nguyên đơn với bị đơn được thực hiện vào các năm 2004, 2005 và 2006. Bà Huỳnh Thị P có quyền đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162 và diện tích 1313,9m² (tại vị trí (A) + (B)), thuộc thửa 1163, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo Trích đo địa chính số 07-2025 ngày 09/9/2025 của Văn phòng Đ1 (có kèm theo Trích đo địa chính).

2. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH04163 và CH04162, thửa đất số 1162 và 1163, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ do UBND huyện T (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn H cùng ngày 19/7/2024. Để cấp lại quyền sử dụng đất được công nhận cho bà Huỳnh Thị P, đồng thời chỉnh lý lại quyền sử dụng đất còn lại của thửa 1163 cho ông Nguyễn Văn H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải di dời nhà ở, và các công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 1162 và một phần đất thuộc thửa 1163.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối bà Huỳnh Thị Bé T1, về việc yêu cầu Toà án buộc bà T1 phải di dời một phần nhà ở xây dựng trên thửa đất 1163 (vị trí (B) trong bản trích đo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 19 tháng 3 năm 2026 ông H kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận phản tố của bị đơn.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/7/2026:*

* Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn:

Luật sư cho rằng vụ án không thể chỉ căn cứ vào giấy tay, việc giao vàng, giao đất và sử dụng đất để công nhận giao dịch, mà phải xác định người chuyển nhượng có quyền định đoạt đất tại thời điểm giao dịch hay không.

Thứ nhất, đất có nguồn gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị M1; chưa làm rõ quyền của ông H, bà B đối với đất tại thời điểm lập giấy tay năm 2004-2006.

Thứ hai, tại thời điểm cấp, hộ bà M1 có 07 thành viên, theo giấy xác nhận nhân khẩu ngày 30/12/2022 của Công an huyện T và các văn bản cam kết tài sản riêng trong hộ ngày 13/03/2023. Căn cứ Điều 637 Bộ luật Dân sự 1995 quy định di sản chỉ gồm tài sản riêng của người chết và phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác. chưa xác định đầy đủ quyền của các thành viên hộ bà M1, phần quyền của bà M1 và căn cứ ông H được nhận toàn

bộ quyền sử dụng đất. Các văn bản cam kết tài sản riêng không thay thế hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng hoặc văn bản phân chia quyền sử dụng đất.

Thứ ba, Giấy chứng nhận cấp cho ông H năm 2024 không có giá trị hồi tố để làm phát sinh hiệu lực cho các giấy tay trước đó; đồng thời chưa làm rõ căn cứ cấp giấy cho riêng ông H.

Thứ tư, Căn cứ theo Điều 106 Luật Đất đai 2003, người được chuyển nhượng phải là người sử dụng đất có đủ điều kiện. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà B có quyền sử dụng hoặc quyền định đoạt đối với đất tranh chấp hay không.

Thứ năm, Khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT yêu cầu việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch liên quan QSDĐ của hộ phải có sự đồng ý bằng văn bản của các thành viên hộ và văn bản đó phải được công chứng hoặc chứng thực. Việc giải quyết vụ án có thể ảnh hưởng đến quyền của các thành viên hộ bà M1 và người nhận thế chấp liên quan thửa 1163 nhưng chưa đưa đầy đủ vào tham gia tố tụng.

Thứ sáu, bản án sơ thẩm chưa làm rõ đầy đủ diện tích, ranh giới, hiện trạng sử dụng và hậu quả pháp lý của việc công nhận giao dịch, nên khó thi hành. Ngoài ra, hồ sơ còn thể hiện thửa 1163 có giao dịch thế chấp và vay tiền liên quan bà Hoàng Ánh T2. Theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 buộc Tòa án phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Từ đó, luật sư đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trường hợp không hủy án, đề nghị sửa án theo hướng không công nhận các giao dịch đối với phần đất chưa xác định rõ quyền của người chuyển nhượng và quyền của các thành viên hộ.

** Đại diện của nguyên đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày:* Bà cho rằng cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng và phù hợp nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

** Đại diện ủy quyền của bị đơn đã cung cấp Biên nhận giao nhận tiền lập ngày 10/09/2024 và hợp đồng vay tiền, hợp đồng thuê chấp, có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ông H đã chuộc lại phần giấy tờ đã giao thế chấp cho bà Hoàng Ánh T2 đối với khoản tiền vay 4.000.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận việc công nhận phần đất này cho bà P như án sơ thẩm đã tuyên. Đối với diện tích đất thổ cư tại vị trí được công nhận thì yêu cầu phân chia theo diện tích các bên được nhận đất. Với diện tích được công nhận thì đề nghị công nhận cho ông H1 và bà B 200m² đất thổ cư. Giá vàng các bên giao dịch xác định thời điểm năm 2002 – 2005 là khoảng 850.000 đồng/chỉ.*

** Đại diện của nguyên đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày:* Bà vẫn bảo lưu

quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và cho rằng cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng và phù hợp nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với diện tích đất thổ cư tại vị trí được công nhận thì yêu cầu phân chia theo diện tích các bên được nhận đất. Với diện tích được công nhận thì đề nghị công nhận cho bà P 100m² đất thổ cư. Giá vàng các bên giao dịch xác định thời điểm năm 2002 – 2005 đề nghị Tòa án xác định theo thời điểm bà không có ý kiến.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung kháng cáo: Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H, bà B đối với phần diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162 và 1.313,9m² thuộc thửa 1163 không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch, vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức, nên phải xác định là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Về hậu quả pháp lý đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Xét về lỗi của các bên xác định ông H, bà B và bà P mỗi bên chịu 50% lỗi làm cho giao dịch vô hiệu.

Đối với thửa 1162: buộc bà P giao trả cho ông H, bà B diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162. Buộc ông H, bà B giao trả cho bà P 32 chỉ vàng 24K. Do ông H, bà B được ổn định sử dụng phần đất nên ông H, bà B phải trả cho bà P 50% khoản chênh lệch giá trị với số tiền: 198.051.600 đồng. Đối với thửa 1163: tại vị trí A, C và D diện tích 1.229,1m² do bà P quản lý, sử dụng trong thời gian dài, đã xây dựng nhà ở kiên cố, công trình trên đất và việc buộc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình để hoàn trả hiện vật sẽ làm phát sinh thiệt hại lớn, không bảo đảm ổn định thực tế. Do vậy, đề nghị ổn định phần đất này cho bà P và buộc bà P thanh toán cho ông H và bà B số tiền chênh lệch giá trị sau khi khấu trừ giá trị số vàng tương ứng và khoản bồi thường thiệt hại mà ông H, bà B phải chịu. Về phần đất của bà Huỳnh Thị Bé T1: Đối với diện tích 84,8m² tại vị trí B và nằm trong phần diện tích thửa 1163 mà các bên đang tranh chấp. Bà T1 không chứng minh được đã nhận đất từ ông H, bà B nên việc bà T1 lấn chiếm đất của ông H, bà B là trái pháp luật tại thời điểm sử dụng. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện bà T1 đã sử dụng từ năm 1998 và đã xây nhà kiên cố, xét cần thiết ổn định cho bà T1 tiếp tục sử dụng và buộc bà T1 thanh toán cho ông H, bà B giá trị theo định giá.

Đối với diện tích 300m² đất ONT của thửa 1163, sau khi xác định 100m² đất ONT để giao bà P tại khu vực A, C, D thì 200m² đất ONT còn lại được xác định để giao cho ông H, bà B. Vị trí cụ thể sẽ được cơ quan chuyên môn xác định khi chỉnh lý cấp giấy để các bên thuận lợi trong việc chỉnh lý xác định diện tích khi cấp đổi giấy.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, 9 Điều điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về căn cứ xác định giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất thuộc thửa 1163, bà P đã nhận đất, cắm ranh, xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2009 và quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài. Đối với phần đất thuộc thửa 1162, bà P cũng đã nhận đất và xây dựng bờ kè. Những tình tiết nêu trên có mối liên hệ thống nhất với nội dung các giấy chuyển nhượng và lời khai của người làm chứng, qua đó có đủ cơ sở xác định giữa bà P với ông H, bà B thực tế đã có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có việc giao nhận vàng và giao nhận đất. Tuy nhiên, việc xác định các bên có giao dịch thực tế không đồng nghĩa với việc giao dịch đó đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Hiệu lực của giao dịch phải được xem xét trên cơ sở điều kiện về chủ thể, quyền định đoạt, nội dung và hình thức của giao dịch tại thời điểm giao kết

[2.2] Về điều kiện chủ thể, quyền định đoạt và nhận thức của các bên tại thời điểm giao kết.

Tại thời điểm xác lập các giao dịch chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071 ngày 21/11/2002 vẫn được cấp cho hộ bà Huỳnh Thị M1. Bà M1 chết tháng 6/2004, thừa kế của bà M1 đã phát sinh nhưng chưa được thực hiện việc phân chia, xác lập phần quyền của từng người thừa kế, ông H và bà B chưa được xác lập quyền sử dụng đất riêng đối với phần đất chuyển nhượng; tuy nhiên, tại thời điểm các bên lập các giấy chuyển nhượng ngày 24/11/2004, ngày 04/02/2005 và ngày 04/02/2006, chưa có căn cứ xác định ông H, bà B đã hoàn tất việc phân chia, nhận thừa kế, xác lập quyền sử dụng đất riêng và đăng ký biến động đối với phần đất đem chuyển nhượng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có đủ điều kiện luật định, trong đó có điều kiện có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Khoản 1 Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất*”; chủ thể sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

Tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993. Theo điểm a.5, một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng là “*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật*”.

Mặt khác, bà P thừa nhận biết rõ tình trạng pháp lý của đất, biết ông H, bà B chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất riêng, nhưng vẫn tự nguyện giao vàng, nhận đất và sử dụng đất trên cơ sở các giấy viết tay giữa các bên. Tình tiết này cho thấy bà P không phải là người nhận chuyển nhượng ngay tình do không biết hoặc không thể biết về tình trạng pháp lý của đất, mà đã nhận thức được rủi ro pháp lý của giao dịch nhưng vẫn lựa chọn xác lập và thực hiện giao dịch. Bà P không có yêu cầu các bên hoàn thiện thủ tục chuyển quyền trong thời gian dài; chỉ sau khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2024, bà P mới khởi kiện yêu cầu công nhận các giấy chuyển nhượng đã lập từ năm 2004 –2006.

Như vậy, tại thời điểm giao kết, ông H và bà B chưa có căn cứ pháp lý đầy đủ chứng minh quyền định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà P. Đáng lưu ý, chính bà P cũng thừa nhận biết việc đất chưa hoàn tất thủ tục pháp lý nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, giao vàng và sử dụng đất. Do đó, mặc dù có căn cứ xác định giao dịch thực tế đã xảy ra, nhưng tại thời điểm xác lập, bên chuyển nhượng chưa có đủ điều kiện về quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất; đồng thời các bên cũng chưa thực hiện đầy đủ hình thức và thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Vì vậy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H, bà B đối với phần diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162 và 1.313,9m² thuộc thửa 1163 không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức, nên phải xác định là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

[2.3] Xét việc bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2024 theo thủ tục kê khai thừa kế quyền sử dụng đất.

Sau khi các giao dịch nêu trên được xác lập nhiều năm, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có liên quan theo thủ tục kê khai, nhận thừa kế. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2024 là tình tiết phát sinh sau thời điểm các giao dịch được xác lập gần 20 năm.

Việc cấp Giấy chứng nhận sau này không làm thay đổi thực tế rằng tại thời điểm năm 2004, 2005 và 2006, ông H và bà B chưa có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện quyền chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

Các quy định hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP phân biệt điều kiện về giấy tờ đất với điều kiện về quyền của bên chuyển nhượng: *“Trường hợp giao dịch vi phạm điều kiện tại điểm a.4 và a.6 trong một số trường hợp có thể được xem xét công nhận khi sau đó người chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận hoặc hoàn thiện về hình thức. Tuy nhiên, điều kiện tại điểm a.5 là điều kiện về việc bên chuyển nhượng phải có đủ quyền và điều kiện để chuyển nhượng tại thời điểm giao kết.”*

Trong vụ án này, tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng, ông H và bà B chưa được xác lập quyền sử dụng đất riêng đối với các phần đất chuyển nhượng; nguồn gốc đất vẫn thuộc quyền sử dụng của hộ bà M1 và chưa hoàn tất thủ tục thừa kế, đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2024 không làm phát sinh hiệu lực hồi tố đối với giao dịch mà tại thời điểm xác lập ông H, bà B chưa có đủ quyền định đoạt đối với tài sản.

Do vi phạm điều kiện về quyền chuyển nhượng, các giao dịch không thể được công nhận hiệu lực. Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực các giao dịch này là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết, áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã làm rõ các tài liệu, chứng cứ cần thiết, các đương sự đã được giải thích về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, đồng thời đã thực hiện việc đo đạc, định giá và thu thập bổ sung chứng cứ cần thiết. Vì vậy, việc hủy án như đề nghị của luật sư bị đơn để giao cấp sơ thẩm giải quyết lại là không cần thiết; cấp phúc thẩm có đủ cơ sở để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu trong cùng vụ án, bảo đảm giải quyết vụ án toàn diện và tránh kéo dài thời gian giải quyết.

[3] Về hậu quả pháp lý đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[3.1] Đối với thửa 1162: Như đã phân tích, các giấy chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2004 và ngày 04/02/2006 giữa bà P với ông H, bà B không đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể có quyền chuyển nhượng và điều kiện về hình thức theo quy định pháp luật tại thời điểm giao kết, nên không có căn cứ công nhận hiệu lực pháp luật của các giao dịch này.

Theo Trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai, phần đất thuộc thửa số 1162 mà bà P đang quản lý, sử dụng có diện tích 482,2m². Đây là phần đất thuộc phạm vi giao dịch mà bà P yêu cầu công nhận và hiện nay việc hoàn trả hiện vật là có cơ sở thực hiện. Do đó, có căn cứ buộc bà P giao trả cho ông H, bà B diện tích này.

Theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm, phần diện tích 482,2m² đơn giá 876.000 đồng/m². Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 422.407.200 đồng. Đối với số vàng 32 chỉ vàng 24K, đây là giá chuyển nhượng của diện tích 408m². Do phần diện tích thực tế được ổn định cho ông H và bà B là 482,2m², cần xác định giá trị vàng tương ứng theo tỷ lệ diện tích để bảo đảm tương quan giữa giá chuyển nhượng và diện tích đất thực tế được giải quyết, cụ thể: $32 \text{ chỉ} \times 482,2\text{m}^2 / 408\text{m}^2 = 37,8196 \text{ chỉ vàng}$. Giá vàng tính giá năm 2005 là 822.000 đồng/ chỉ; tương ứng thành tiền là 31.087.700 đồng. Như vậy, chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử và giá trị số vàng tương ứng là: 422.407.200 đồng - 31.087.700 đồng = 391.319.500 đồng.

Xét lỗi của các bên, ông H, bà B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có đầy đủ quyền định đoạt; bà P biết tình trạng pháp lý của đất chưa hoàn tất nhưng vẫn tự nguyện giao kết, giao vàng, nhận đất và sử dụng trong thời gian dài. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông H, bà B và bà P mỗi bên chịu 50% lỗi làm cho giao dịch vô hiệu. Do được nhận lại đất nên ông H và bà B phải giao lại cho bà P số vàng 32 chỉ 24K (Giá vàng được áp tại giai đoạn thi hành án) và bồi thường thiệt hại cho bà P số tiền: 195.659.700 đồng. Do vậy, đối với các tài sản, cây trồng trên đất do bà P tạo lập trên phần đất này, bà P có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời để hoàn trả mặt bằng cho ông H, bà B; việc tháo dỡ, di dời thực hiện theo quy định của pháp luật về thi hành án và không làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của bà P.

[3.2] Đối với thửa 1163: Tương tự như phân tích nêu trên có cơ sở xác định các giao dịch chuyển nhượng nêu trên không làm phát sinh hiệu lực chuyển quyền sử dụng đất cho bà P và cần xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét thực tế sử dụng đất, bà P đã quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài, trên đất có nhà ở, công trình và các tài sản do bà P tạo lập. Việc buộc bà P tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình để hoàn trả đất sẽ làm phát sinh thiệt hại, ảnh hưởng đến sự ổn định trong sử dụng đất và không phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đã hình thành trong thời gian dài. Do đó, cần giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu theo hướng ổn định cho bà P

phần đất mà bà đang quản lý, sử dụng phù hợp với kết quả đo đạc thực tế, đồng thời buộc bà P thanh toán lại cho ông H, bà B giá trị quyền sử dụng đất tương ứng.

Theo Trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai, phần đất thuộc thửa 1163 được xác định tại các vị trí A, B, C, D. Trong đó, vị trí A diện tích 648,7m², vị trí B diện tích 84,8m², vị trí C diện tích 26m² và vị trí D diện tích 554,4m². Xét hiện trạng quản lý, sử dụng và yêu cầu của các bên, có cơ sở ổn định cho bà P phần diện tích tại các vị trí A, C và D, tổng cộng 1.229,1m². Riêng vị trí B diện tích 84,8m² là phần đất có nhà của bà T1, sẽ được xem xét riêng tại mục [4] của bản án.

Đối với loại đất, theo hồ sơ và kết quả định giá, toàn bộ thửa 1163 có 300m² đất ở tại nông thôn (ONT). Do kết quả trích đo không xác định được cụ thể 300m² đất ở nằm tại vị trí nào trong các phần đất đang tranh chấp, để bảo đảm quyền lợi của các bên và phù hợp với tổng diện tích đất ở đã được xác định của thửa đất, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn yêu cầu công nhận 100m² ổn định cho bà P; đại diện bị đơn yêu cầu công nhận 200m² đất ở tại nông thôn cho phần diện tích còn lại, Tòa án thấy rằng việc phân bổ như vậy phù hợp với diện tích các bên đang quản lý. Như vậy, phần diện tích 1.229,1m² ổn định cho bà P gồm 100m² đất ONT và 1.129,1m² đất CLN.

Theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm, giá đất ONT là 4.057.000 đồng/m² và đất CLN là 1.347.000 đồng/m². Giá trị quyền sử dụng đất phần bà P được ổn định là: $100\text{m}^2 \times 4.057.000 \text{ đồng/m}^2 = 405.700.000 \text{ đồng}$; $1.129,1\text{m}^2 \times 1.347.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.520.897.700 \text{ đồng}$. Tổng cộng: 1.926.597.700 đồng.

Đối với số vàng 45 chỉ vàng 24K, đây là giá chuyển nhượng của diện tích 1.444m². Do phần diện tích thực tế được ổn định cho bà P là 1.229,1m², cần xác định giá trị vàng tương ứng theo tỷ lệ diện tích để bảo đảm tương quan giữa giá chuyển nhượng và diện tích đất thực tế được giải quyết, cụ thể: $45 \text{ chỉ} \times 1.229,1\text{m}^2 / 1.444\text{m}^2 = 38,30298 \text{ chỉ vàng}$. Giá vàng tính giá năm 2005 là 822.000 đồng/ chỉ; tương ứng thành tiền là 31.485.048 đồng. Như vậy, chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử và giá trị số vàng tương ứng là: $1.926.597.700 \text{ đồng} - 31.485.048 \text{ đồng} = 1.895.112.652 \text{ đồng}$.

Xét lỗi của các bên, theo đó, xác định ông H, bà B và bà P mỗi bên chịu 50% lỗi làm cho giao dịch vô hiệu. Theo đó, ông H, bà B phải chịu 50% khoản chênh lệch giá trị là 947.556.326 đồng. Do bà P được ổn định sử dụng phần đất nêu trên nên sau khi khấu trừ giá trị số vàng tương ứng và khoản bồi thường thiệt hại mà ông H, bà B phải chịu, bà P còn phải thanh toán cho ông H, bà B số tiền: $1.926.597.700 \text{ đồng} - 31.485.048 \text{ đồng} - 947.556.326 \text{ đồng} = 947.556.326 \text{ đồng}$.

[4] Về phần đất của bà Huỳnh Thị Bé T1

Đối với phần đất tại vị trí B diện tích 84,8m² thuộc thửa 1163, hồ sơ thể hiện bà Bé T1 đã sử dụng đất từ năm 1998, trên đất có nhà ở và bà T1 đã xây dựng lại nhà vào năm 2021. Ông H, bà B có yêu cầu buộc bà T1 tháo dỡ, di dời nhà và công trình để trả lại đất. Xét thấy, bà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng; yêu cầu của ông H, bà B đối với phần đất này đã được đặt ra trong quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, việc xem xét phương thức giải quyết đối với phần diện tích 84,8m² là cần thiết để giải quyết toàn diện vụ án.

Mặc dù bà T1 trình bày nguồn gốc đất do ông nội cho và đã sử dụng ổn định từ năm 1998, nhưng căn cứ hồ sơ địa chính, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu có trong hồ sơ, có cơ sở xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông H. Tuy nhiên, bà T1 đã sử dụng đất trong thời gian rất dài và trên đất có nhà ở được tạo lập, việc buộc tháo dỡ, di dời nhà sẽ ảnh hưởng lớn đến sự ổn định về chỗ ở và phát sinh thiệt hại không cần thiết. Do đó, xét tính chất, quá trình sử dụng đất và yêu cầu của các bên, cần ổn định cho bà B T1 tiếp tục sử dụng phần diện tích 84,8m² tại vị trí B, đồng thời buộc bà T1 thanh toán cho ông H, bà B giá trị quyền sử dụng đất tương ứng. Theo đơn giá đất CLN được định giá là 1.347.000 đồng/m², giá trị phần đất 84,8m² là: $84,8\text{m}^2 \times 1.347.000 \text{ đồng/m}^2 = 114.225.600 \text{ đồng}$. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông H, bà B theo hướng không buộc bà T1 tháo dỡ, di dời nhà mà buộc bà T1 thanh toán cho ông H, bà B số tiền 114.225.600 đồng, để được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Ngoài ra, theo trích đo trên tổng diện tích của thửa 1163 xác định có 300 m² đất ONT nhưng không xác định vị trí ONT nằm tại vị trí nào trên đất, sau khi nghe các bên yêu cầu đủ căn cứ để xác định, cụ thể giao 100 m² đất ONT phù hợp để giao bà P tại khu vực A, C, D và phần diện tích 200 m² đất ONT còn lại được xác định để giao cho ông H, bà B. Vị trí cụ thể sẽ được cơ quan chuyên môn xác định khi chỉnh lý cấp giấy để các bên thuận lợi trong xác định diện tích khi cấp đổi giấy.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: sửa án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Bị đơn được chấp nhận yêu cầu phản tố nên bị đơn không phải chịu án phí. Tuy nhiên do nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc là: 7.000.000 đồng, do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

Chi phí giám định chữ ký: 11.000.000 đồng, bị đơn phải chịu (đã nộp

xong);

Chi phí định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: 25.000.000 đồng do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu. Chi phí này bị đơn đã nộp xong nên nguyên đơn phải trả lại.

Chi phí định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: 25.000.000 đồng, bị đơn phải chịu (đã nộp xong).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Quan điểm của Luật sư bị đơn được chấp nhận một phần như đã phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 137, khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2026/DS-ST ngày 13/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị P về việc công nhận hiệu lực các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được lập ngày 24/11/2004, ngày 04/02/2005 và ngày 04/02/2006 giữa bà Huỳnh Thị P với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị B đối với phần đất thuộc thửa 1162 và thửa 1163, tờ bản đồ số 11.

2. Tuyên bố các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị B đối với phần đất thuộc thửa 1162 và thửa 1163 là vô hiệu.

3. Buộc bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm, tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản do bà tạo lập trên phần đất diện tích 482,2m² thuộc thửa 1162, tờ bản đồ

số 11 để giao trả đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B (theo Trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đ1).

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị P số tiền 195.659.700 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm đồng) và 32 (ba mươi hai) chỉ vàng 24K (giá vàng được áp tại giai đoạn thi hành án).

4. Công nhận cho bà Huỳnh Thị P được tiếp ổn định quản lý, sử dụng phần diện tích 1.229,1m² thuộc thửa 1163, tờ bản đồ số 11, gồm: Vị trí A: 648,7m²; Vị trí C: 26m²; Vị trí D: 554,4m² (theo Trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đ1). Trong diện tích 1.229,1m² bà P được ổn định có 100m² đất ở tại nông thôn và 1.129,1m² đất trồng cây lâu năm.

Buộc bà Huỳnh Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B số tiền 947.556.326 đồng (chín trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi sáu đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B đối với bà Huỳnh Thị Bé T1.

Công nhận cho bà Huỳnh Thị Bé T1 được tiếp tục ổn định quản lý, sử dụng phần diện tích 84,8m² tại vị trí B thuộc thửa 1163, tờ bản đồ số 11 (theo Trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đ1).

Buộc bà Huỳnh Thị Bé T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B số tiền 114.225.600 đồng (một trăm mười bốn triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

(Kèm trích đo địa chính số 590/VPĐK.DV ngày 26/8/2026 của Văn phòng Đ1).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Bé T1 sau khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị B có quyền liên hệ cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý quyền sử dụng đất theo nội dung bản án và theo quy định của pháp luật đất đai.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu chỉnh lý lại các giấy chứng nhận được cấp trong tổng số 300 m² đất ONT thuộc thửa 1163, sau khi xác định 100 m² đất ONT giao bà P theo phần tuyên trong Quyết định này, 200 m² đất ONT còn lại được giao cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô

Thị B. Vị trí, kích thước, ranh giới cụ thể của 100 m² đất ONT giao bà P và 200 m² đất ONT giao ông H, bà B các bên có quyền yêu cầu cơ quan chuyên môn xác định khi chỉnh lý cấp lại đất còn lại theo bản án đã nêu.

8. Chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc: 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

Chi phí giám định chữ ký: 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng), bị đơn phải chịu (đã nộp xong).

Chi phí định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Chi phí này bị đơn đã nộp xong nên nguyên đơn phải trả lại 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn.

Chi phí định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) bị đơn phải chịu (đã nộp xong).

9. Án phí dân sự sơ thẩm: do nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004462 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004612 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ) và biên lai thu số 0003951 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007950 ngày 23/4/2026 và biên lai thu số 0005598 ngày 27/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 4, 6, 7, 8, và Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Minh Trang