

**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: **1267/2026/DS-PT**

Ngày: 08/9/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ, đòi lại QSDĐ và giấy CNQSDĐ*”

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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Lương Phước Đại.

2/- Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam - 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 Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1247/2026/TLPT-DS ngày 21/7/2026 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2026/DSST ngày 13/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 439/2026/QĐXXPT ngày 11/3/2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Tào Xiếu T, sinh năm: 1955 (chết ngày 18/12/2025); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Đinh Bạch Đ, sinh năm 1959.

- Anh Tào Tứ G, sinh năm 1979.

- Chị Tào Thị Cẩm T1, sinh năm 1985.

- Anh Tào Tuấn S, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: C khu vực Biển D, phường V, thành phố Cần Thơ; cùng ủy quyền cho anh Tào Tuấn S (*văn bản ủy quyền ngày*).

Người đại diện theo ủy quyền cho anh S: ông Nguyễn Đức T2, sinh năm: Địa chỉ: (*văn bản ủy quyền ngày*).

2. **Bị đơn:** Ông Hồ Thanh H, sinh năm: 1970. Địa chỉ: số H, ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn P, sinh năm: 1955. Địa chỉ: 1 ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 02/3/2026*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn N, Văn phòng L5 và Luật sư Nguyễn Thị Diệu O, Văn phòng L6; thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

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

- Ông Võ Văn V.
- Ông Hồ Thanh H1.
- Bà Trần Thị Bích T3.
- Bà Hồ Thị N1.
- Bà Hồ Thị N2.

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

- Bà Lê Thị L.
- Bà Phan Thị Bích T4.

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

- Bà Phan Thị Bích T5 (đã chết); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: ông Nguyễn Toại N3. Địa chỉ: khu V, phường M, thành phố Cần Thơ.

- Bà Phan Bích C.
- Bà Phan Bích N4.
- Ông Phan Chí D.
- Ông Phan Thanh D1.
- Ông Phan Văn D2.

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

- Ông Hồ Thanh B.
- Ông Hồ Vũ P1.
- Ông Hồ Vũ N5.
- Ông Hồ Thanh H2.
- Bà Hồ Thị M.
- Bà Hồ Thị C1.

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

- Ông Võ Văn L1.
- Bà Võ Thùy L2.
- Bà Võ Thị Trúc P2.
- Ông Huỳnh Hải Đ1.

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

- Bà Nguyễn Thị S1.
- Ông Lê Minh K.
- Ông Lê Khánh D3.
- Bà Huỳnh Thị N6.
- Bà Lâm Thị Thùy D4.
- Ông Lâm Trung V1.
- Bà Lâm Thị Mai T6.

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

- Bà Phan Bích T7. Địa chỉ: D đường T, khu vực H, phường M, thành phố Cần Thơ.

- Bà Phan Thị Bích P3. Địa chỉ: Hẻm F đường L, khu vực C, phường M, thành phố Cần Thơ.

- Ông Hồ Thanh H3.

- Ông Thạch H4.

- Ông Thạch D5.

- Bà Thạch Thị Bé B1.

- Ông Lý Ngọc Đ2.

- Bà Lê Thị Hồng N7.

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

- Bà Nguyễn Thị Đ3.

- Ông Trần Văn C2.

- Ông Trần Văn C3.

- Ông Trần Văn N8.

- Ông Trần Văn P4.

- Ông Trần Thanh B2.

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

- Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Tào Xiếu T trình bày:*

Năm 1993 ông có cho ông Hồ Thanh H thuê thửa đất 144, giấy chứng nhận QSDĐ số 000009 ngày 02/11/1991 đứng tên ông. Khi cho thuê có làm giấy viết tay, có xác nhận của Trưởng ban ấp là ông Đỗ Minh S2; thỏa thuận thời hạn thuê 10 năm, với giá 1.600kg lúa. Ông H trả được 1.000kg lúa, còn nợ 600kg lúa đến nay chưa trả. Sau khi cho ông H thuê đất thì ông đi làm thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh, không ở địa phương.

Đến khoảng trước năm 1995, nhà nước làm lộ đất đi ngang thửa 144, không có bồi thường. Ông có về địa phương nghe ông Võ Văn V nói ông H đã bán cho ông V một phần thửa 144, nhưng không biết diện tích bao nhiêu, ông cũng không đi gặp ông H để hỏi vì còn thời hạn hợp đồng thuê đất. Ông có đi trình với ấp, xã nhưng không được giải quyết. Đến năm 2007 khi Nhà nước làm lộ nhựa có bồi thường giải phóng mặt bằng thì hộ ông Võ Văn V, ông Hồ Văn L3 và hộ ông Phan Văn C4 nhận tiền bồi thường thửa 144 của ông. Do ông đi khỏi địa phương có gửi bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S2 giữ dùm. Sau đó ông H gặp ông S2 để mượn giấy chứng nhận, rồi ông H nói ông đã chuyển nhượng đất và làm hợp đồng chuyển nhượng giả ghi ngày 19/12/1993. Đến năm 2011 ông kiện ra Tòa án đòi ông H trả lại giấy chứng nhận thì Tòa án

trả đơn khởi kiện do không thuộc thẩm quyền. Năm 2015 ông tiếp tục khởi kiện ra Tòa án lần 2 đòi ông H trả lại giấy chứng nhận, Tòa án cũng trả đơn do không thuộc thẩm quyền. Năm 2019 ông tiếp tục kiện ra Tòa án lần 3, đòi ông H trả lại giấy chứng nhận QSDĐ đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/12/1993 vô hiệu, yêu cầu ông H trả lại phần đất thửa 144. Nay ông yêu cầu:

- Buộc ông H trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số 000009 do UBND huyện M cấp ngày 02/11/1991 cho ông Tào Xứ T8 (Tào Xiếu T) đứng tên.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993 giữa ông Tào Xiếu T và ông Hồ Thanh H là vô hiệu do giả mạo chữ ký, chữ viết của ông và yêu cầu xử lý hậu quả vô hiệu buộc ông H trả lại thửa đất 144 diện tích theo đo đạc thực tế là 8.867,3m².

Trong quá trình giải quyết thì ngày 18/12/2025 ông Tào Xiếu T chết, nên vợ, con là bà Đinh Bạch Đ, anh Tào Tuấn S, chị Tào Thị Cẩm T1 kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông H trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, yêu cầu người nào đang sử dụng phần đất còn lại thửa 144 thì phải trả lại và yêu cầu người nào nhận tiền nhà nước đền bù thì phải trả lại số tiền đã nhận.

** Bì đơn ông Hồ Thanh H thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1993, ông T chuyển nhượng thửa đất 144 cho ông H có lập hợp đồng ngày 19/12/1993 làm 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, giá chuyển nhượng là 3.000kg lúa. Do ông T không đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H nên ông H trả trước cho ông T 2.000kg lúa, còn lại 1.000kg lúa. Đến năm 1994 thì ông T đưa bản chính giấy chứng nhận cho ông H giữ nên ông H trả đủ 1.000kg lúa còn lại cho ông T. Sau đó ông H có bán lại một phần đất tại thửa 144 cho ông Võ Văn V, có làm giấy tay, ông H và ông V mỗi người giữ 01 bản. Sau này ông H đổi phần đất còn lại của thửa 144 cho cha ông H là ông Hồ Văn L3 sử dụng nên thửa 144 ông H không còn sử dụng nữa. Hơn nữa, khi nhà nước làm lộ thì thửa 144 không còn bao nhiêu, chỉ còn lộ giới nên ông H không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bản chính hợp đồng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993 giữa ông T và ông H trước đây ông H có giữ bản chính nhưng hiện nay ông H đã làm mất nên không nộp cho Tòa án bản chính để giám định chữ ký được.

Bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số 000009 ngày 02/11/1991 của ông T hiện nay ông H đang giữ, nhưng ông H không đồng ý trả lại và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì đất này ông H đã nhận chuyển nhượng từ năm 1993. Do đó, ông H có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 19/12/1993 giữa ông T và ông H để ông H được chuyển quyền theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngày 13/8/2025 ông H có đơn rút yêu cầu phản tố do phần đất trồng lúa có diện tích 3.612m² tại thửa 144 mà trước đây

ông T chuyển nhượng cho ông H hiện nay đã được nhà nước thu hồi để làm đường tỉnh 940, phần còn lại rất ít cũng thuộc trong lộ giới.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phan Bích C trình bày: Nguồn gốc phần đất ông T sử dụng vào năm 1984 là của ông Năm L4 ấp H. Sau đó nhà nước trang trải cho ông T 01 phần diện tích là 3.612m². Đến năm 1991 ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 144. Ông T có trả hoa lợi cho ông Năm L4 01 lần nên phần đất còn lại của ông Năm L4 nhà nước lấy trang trải cho ông Ó hiện nay là thửa 145. Ông T và ông Ó được cấp giấy cùng thời điểm. Nay ông T tranh chấp với ông H, yêu cầu ông H trả lại phần đất trong đó có cả phần đất của bà thì bà không đồng ý, do phần đất của bà hiện nay là thửa số 145 chứ không phải thửa 144 của ông T.

+ Bà Phan Bích T7 trình bày: Thống nhất ý kiến của bà Phan Bích C.

+ Bà Phan Thị Bích T5 trình bày: Đối với phần đất nhà nước bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích 20,6m² thửa 144 là do cha của bà là ông Phan Văn C4 (đã chết) nhận tiền. Khi nhà nước làm lộ đất năm 1995 không có bồi hoàn giá trị đất, đến năm 2007 nhà nước làm lộ nhựa thì có bồi thường. Do lộ nhựa đi ngang thửa 144 của ông Hồ Văn L3 sử dụng và thửa 143 của ông C4 nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T9 (tên thường gọi là Ký A). Vì lộ đi xéo nên 01 phần lộ giới thửa 144 nằm phía bên đất của ông C4, còn 01 phần lộ giới thửa 143 của ông C4 nhận chuyển nhượng của ông T9 thì nằm phía bên đất của ông L3 nên ông C4 mới thỏa thuận với ông L3 là ông C4 nhận bồi thường phần thửa 144, còn ông L3 nhận bồi thường 01 phần thửa 143 của ông C4. Nay bà không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa ông T và ông H. Nếu trường hợp Tòa án giải quyết ông H phải trả đất cho ông T thì 01 phần diện tích 20,6m² thửa 144 do ông C4 đã đổi với ông L3 và nhận tiền bồi thường thì sẽ do hộ của ông L3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T.

+ Bà Hồ Thị C1 trình bày: Bà là chị của ông H. Trước đây ông H có nhận chuyển nhượng thửa đất 144 của ông T, cha bà là ông Hồ Văn L3 (đã chết) có đi mượn lúa để ông H trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T. Sau đó ông H đổi thửa 144 cho ông L3 sử dụng, còn ông L3 đổi cho ông H sử dụng phần đất khác. Nay việc khởi kiện giữa ông T và ông H thì bà không có yêu cầu gì.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 21/2026/DS-ST ngày 13/02/2026 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/1993 (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993) giữa ông Tào Xiếu T và ông Hồ Thanh H là vô hiệu.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn V phải trả cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 số tiền là 73.833.000 đồng.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 phải trả cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 số tiền là 363.868.000 đồng.

- Buộc những người thừa kế của ông Hồ Văn L3 gồm ông Hồ Thanh H, Hồ Thanh H1, Hồ Thanh B, Hồ Vũ P1, Hồ Vũ N5, Hồ Thanh H2, bà Hồ Thị M, Hồ Thị C1 liên đới trả cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 số tiền là 2.111.208.000 đồng.

Trường hợp nghĩa vụ thanh toán của ông Hồ Văn L3 cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 lớn hơn phần di sản do ông Hồ Văn L3 để lại thì ông Hồ Thanh H, Hồ Thanh H1, Hồ Thanh B, Hồ Vũ P1, Hồ Vũ N5, Hồ Thanh H2, bà Hồ Thị M, Hồ Thị C1 chỉ có nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản do ông Hồ Văn L3 để lại.

- Buộc những người thừa kế của ông Phan Văn C4 gồm bà Lê Thị L, Phan Thị Bích T4, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị Bích T5 là ông Nguyễn Toại N3, bà Phan Bích C, Phan Bích N4, ông Phan Chí D, Phan Thanh D1, Phan Văn D2 phải liên đới trả cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 số tiền là 824.000 đồng.

Trường hợp nghĩa vụ thanh toán của ông Phan Văn C4 cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 lớn hơn phần di sản do ông Phan Văn C4 để lại thì bà Lê Thị L, Phan Thị Bích T4, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị Bích T5 là ông Nguyễn Toại N3, bà Phan Bích C, Phan Bích N4, ông Phan Chí D, Phan Thanh D1, Phan Văn D2 chỉ có nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản do ông Phan Văn C4 để lại.

3. Về nghĩa vụ hoàn trả giữa nguyên đơn và bị đơn: Buộc nguyên đơn ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 phải liên đới hoàn trả cho bị đơn ông Hồ Thanh H số tiền là 8.000.000 đồng.

Trường hợp nghĩa vụ thanh toán của ông Tào Xiếu T cho ông Hồ Thanh H lớn hơn phần di sản do ông Tào Xiếu T để lại thì người thừa kế của ông Tào Xiếu T là các ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 chỉ có nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản do ông Tào Xiếu T để lại.

4. Về yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Buộc bị đơn ông Hồ Thanh H có nghĩa vụ giao trả cho ông Tào Xiếu T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm các ông (bà) Đinh Bạch Đ, Tào Tứ G, Tào Tuấn S, Tào Thị Cẩm T1 01 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số 000009 do UBND huyện M cấp ngày 02/11/1991 do ông Tào Xứ T8 (Tào Xiếu T) đứng tên. Trong trường hợp bị đơn ông Hồ Thanh H không thực hiện việc giao trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ, thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền

cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ liên quan đến thửa 172, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.450m² đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ) theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn V, Hồ Thanh H1 và những người thừa kế của ông Hồ Văn L3 gồm ông Hồ Thanh H, Hồ Thanh H1, Hồ Thanh B, Hồ Vũ P1, Hồ Vũ N5, Hồ Thanh H2, bà Hồ Thị M, Hồ Thị C1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất liên quan đến thửa 144, tờ bản đồ số 04, tọa tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ) khi có đủ điều kiện.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tào Xiếu T đối với phần diện tích vượt quá của thửa 144 tổng diện tích là 5.660,4m² (gồm thửa 145 diện tích là 3.552,7m² và thửa 143 diện tích là 2.107,7m²).

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 19/12/1993 giữa ông Tào Xiếu T và ông Hồ Thanh H phần đất tại thửa 144, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000009 do UBND huyện M cấp ngày 02/11/1991 cho ông Tào Xứ T8 (Tào Xiếu T).

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25 và 26/02/2026 bị đơn ông Hồ Thanh H kháng cáo yêu cầu phúc thẩm vừa hủy bản án sơ thẩm, vừa sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/02/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 kháng cáo yêu cầu phúc thẩm vừa hủy bản án sơ thẩm, vừa sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với yêu cầu người nhận tiền bồi thường đất phải trả lại tiền bồi thường và phần đất thừa cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng, trong đó chủ yếu là không xác định tư cách người liên quan của nguyên đơn trong việc kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông L3 nhưng lại buộc liên đới trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ người chết để lại; nguyên đơn kiện cho rằng cho bị đơn thuê đất nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh; thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ nguyên đơn quá thời hạn và vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; không xác định cụ thể diện tích, vị trí đất của từng người mà chỉ căn cứ vào công văn của UBND huyện để buộc trả lại giá trị đất là thiếu cơ sở và như vậy căn cứ vào đâu để các đương sự đăng ký quyền sử dụng đất... Do đó, đề nghị hủy án sơ thẩm. Trường hợp không hủy án thì đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của bị đơn và người liên quan không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả mạo chữ ký, chữ viết của ông; buộc bị đơn trả lại thửa đất 144 diện tích theo đo đạc là 8.867,3m² và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bổ sung yêu cầu người nào đang sử dụng phần đất còn lại thửa 144 thì phải trả lại đất và người nào nhận tiền đền bù thì phải trả lại số tiền đã nhận. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, nhưng không ghi nhận theo khoản 2, 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có thiếu sót.

[2] Cấp sơ thẩm tuy có thiếu sót không đưa bị đơn vào tư cách người liên quan do là người thừa kế của ông L3. Tuy nhiên, do bị đơn cũng là đương sự tham gia trong vụ án, nên việc buộc trách nhiệm liên đới cùng những người thừa kế của ông L3 thực hiện nghĩa vụ của ông L3 là không sai. Hay việc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bổ sung yêu cầu quá thời hạn và vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Nội dung này thực chất không phải là khởi kiện bổ sung, bởi lẽ ngay từ lúc đầu nguyên đơn khởi kiện xác định cho bị đơn thuê đất nên đòi lại đất, nhưng do không có tài liệu chứng minh nên án sơ thẩm xác định đây là giao dịch chuyển nhượng. Thế nên khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác định vô hiệu, thì tài sản phải hoàn trả lại; không trả được bằng hiện vật thì hoàn trả giá trị là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Quan điểm cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, phải hủy án là chưa đủ căn cứ thuyết phục.

[3] Thời điểm các bên xác lập giao dịch là tháng 12/1993, pháp luật nội dung được áp dụng là Bộ luật dân sự năm 1995, nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa phù hợp.

[4] Những người liên quan đã được triệu tập hợp lệ, nhưng ngoài ông Hồ Thanh H1 có mặt, còn lại đều vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người liên quan Hồ Thanh H1 có kháng cáo. Xét các nội dung kháng cáo:

[5] Đối với kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định chỉ yêu cầu sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng: Bị đơn khẳng định nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất 144, căn cứ chứng minh là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993*“, nhưng do bị đơn đã làm mất nên không thể nộp cho Tòa án bản chính để trưng cầu giám định. Trong khi nguyên đơn không thừa nhận có chuyển nhượng, có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ là cho bị đơn thuê đất. Lẽ ra, trách nhiệm, nghĩa vụ của bị đơn là phải cung cấp bản chính Hợp đồng ngày 19/12/1993 để chứng minh có sự kiện nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn thật để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của mình. Thế nhưng bị đơn chỉ cung cấp cho Tòa án bản photo, không đồng ý nộp bản chính mà Bản án phúc thẩm số 173/2023/DS-PT ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã nêu rõ. Vì vậy, Tòa án không thể trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của nguyên đơn trong Hợp đồng ngày 19/12/1993 là thật hay giả để chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có căn cứ. Từ đó, cấp sơ thẩm quy kết bị đơn không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91, 95, 96 Bộ luật tố tụng dân sự, không có căn cứ chứng minh tính xác thực chữ ký, chữ viết của nguyên đơn trong Hợp đồng ngày 19/12/1993 là có căn cứ.

[6] Xét rằng, thời điểm hai bên xác lập giao dịch là ngày 19/12/1993 tức là sau ngày 15/10/1993 ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực. Căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân thủ đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995; cụ thể tại Điều 705 “... tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định...”; Điều 706 về Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp... được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi: a)... Chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống hoặc sản xuất kinh doanh; b) Chuyển sang làm nghề khác; c) Không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động...*”; Điều 707 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. ...phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Luật đất đai năm 1993, tại khoản 2 Điều 31 quy định “*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện...*”; Điều 75 quy định “*1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp... được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Chuyển đi nơi khác; b) Chuyển sang làm nghề khác; c) Không còn khả năng trực tiếp lao động...*”. Đối chiếu các quy định trên, giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên trong trường hợp này là vi phạm pháp luật, vô hiệu cả nội

dung lẫn hình thức như Bản án phúc thẩm số 173/2023/DS-PT ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã nhận định. Đồng thời do sau khi chiếm giữ đất, bị đơn đã chuyển đổi, chuyển nhượng cho nhiều người khác và những người này đã bị nhà nước thu hồi một phần diện tích để làm đường, không thể giao trả lại hiện vật. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu canh tác ruộng hàng năm ngày 19/12/1993*“, buộc hoàn trả số tiền đã nhận bồi thường cũng như giá trị phần diện tích đất còn lại cho phía nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật theo Điều 131, 133, 137, 146 Bộ luật dân sự năm 1995.

[7] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1. Tại phiên tòa phúc thẩm ông xác định kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bồi sung của nguyên đơn đối với yêu cầu người nhận tiền bồi thường đất phải trả lại tiền bồi thường và phần đất thừa cho nguyên đơn. Xét rằng: Do đã xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là không hợp pháp, nên việc sử dụng đất của các đương sự liên quan trong vụ án này đối với thửa đất 144 của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, không hợp pháp nên cấp sơ thẩm buộc hoàn trả số tiền đã nhận bồi thường cũng như hoàn trả giá trị phần diện tích còn lại cho nguyên đơn theo giá thị trường là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bị đơn và những người có liên quan không hợp tác, không chỉ cho Đ4 đo đạc phần đất mình đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại thửa 144 của nguyên đơn nên không xác định được phần đất mỗi người đang sử dụng thực tế. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ theo Công văn số 425/UBND-VP ngày 14/6/2021 của UBND huyện M để xác định diện tích đất thực tế các đương sự sử dụng buộc trả giá trị cho nguyên đơn là có cơ sở. Theo đó ông Hồ Thanh H1 được xác định đang sử dụng diện tích 549,7m², đã nhận tiền đền bù đất 224,1m² là 8.964.000đ, còn lại 325,6m² tương đương 354.904.000đ; tổng cộng 363.868.000đ là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, xét bị đơn và người liên quan Hồ Thanh H1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho kháng cáo là có cơ sở nên không được chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ.

[9] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

2/- Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 13/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: bị đơn Hồ Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 mỗi người phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0003790 ngày 27/02/2026 (của ông H) và số 0003921 ngày 03/3/2026 (của ông H1) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm; đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 qui định tại các Điều 6, 7, 36 và 71 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV8.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV8.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Tuấn Quốc