

**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: 860/2026/DS-PT

Ngày 29/7/2026

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: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt, 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: Ông Sơn Cuol, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 814/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1054/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn Ủ, sinh năm 1974;

2. Bà Phan Thị B, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (đều có mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Phan Long H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số D, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2026). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Lê Khả Đ, Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số B, dãy B, Hẻm A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

1. Ông Hồ Quốc T1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Quốc T1: Ông Võ Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp E, xã H, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Quốc T1 (văn bản ủy quyền ngày 09/3/2026). (có mặt)

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp M (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Ông Hồ Công Đ1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

5. Bà Hồ Thị Đ2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: A, ấp A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6. Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1982;

7. Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1985;

8. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1987;

9. Ông Hồ Công Q, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Ấp F (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

10. Ông Hồ Quốc K, sinh năm 1961;

11. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1960;

12. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1996;

13. Ông Hồ Văn K1, sinh năm 1998;

14. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Ấp C (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

15. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

16. Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp M (nay là ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

17. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ;

Địa chỉ: Ấp M, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P: Ông

Nguyễn Vũ C1, Chuyên viên Phòng Kinh tế xã P; là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P (văn bản ủy quyền ngày 05/02/2026). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Quốc T1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 13/01/2005, ông có nhận cổ đất của ông Hồ Văn B2 04 công, cổ của ông Hồ Quốc T1 08 công, với giá 66 chỉ vàng 24K (loại 9999), khi đó có làm 02 giấy cầm cố riêng. Đến ngày 23/9/2008, sau khi ông B2 mất, ông T1 và ông Ứ yêu cầu ông chuyển nhượng phần đất của ông Hồ Văn Ứ và bà Phan Thị B diện tích 02 công tầm 03m và phần đất của ông T1 diện tích 04 công tầm 03m (phần đất chuyển nhượng nằm trong phần đất cổ) với giá 01 công là 15 chỉ vàng 24K (loại 9999), đất tọa lạc tại ấp F, xã P, thành phố Cần Thơ, khi đó có trừ lại số vàng cầm cố trước đó, khi giao vàng ông Ứ trực tiếp nhận, có sự chứng kiến của ông T1, còn việc ông Ứ giao vàng lại cho ông T1 là việc nội bộ gia đình. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, có chữ ký của ông T, ông Ứ, bà B, ông T1, có xác nhận của ông Lê Văn Q1 (trưởng ấp). Thời điểm chuyển nhượng, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời của ông Hồ Văn B2 (cha của ông Ứ, ông T1). Khi làm chuyển nhượng, ông T1 có lấy lại giấy cầm cố đất năm 2005. Phần đất này ông nhận cầm cố từ năm 2005, đến năm 2008 thì nhận chuyển nhượng và ông trực tiếp canh tác liên tục cho đến nay. Phần đất của ông T1 giáp ranh với phần đất của ông nhận chuyển nhượng, khi ông canh tác đất thì ông T1 không có ý kiến hay tranh chấp gì. Tuy nhiên, không biết vì lý do gì, đến năm 2023, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất của ông nhận chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận giấy giao kèo mua bán đất giữa ông với ông Hồ Văn Ứ, bà Phan Thị B và ông Hồ Quốc T1. Công nhận phần đất chuyển nhượng 06 công (tầm 03m), hiện thuộc thửa số 99 và 120, có tổng diện tích 7.513,9m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Hồ Văn Ứ, bà Phan Thị B và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồ Văn B2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1994, có diện tích 27.775m². Vào ngày 13/01/2005, ông B2 cầm cố cho ông T 04 công với giá 22 chỉ vàng 24K (loại 9999), khi đó chỉ làm giấy tay, có chữ ký của ông B2, ông Ứ, ông T và người giáp ranh là ông Đoàn Văn T4 chứng kiến. Ông T nhận đất canh tác từ năm 2005. Đến nay 2008, ông Ứ và ông T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông Ứ, ông T1 mới làm tờ giao kèo sang bán đất cho ông T, ông Ứ đứng chuyển nhượng do là con út trong gia đình. Trước đó, ông T1 cũng có cổ đất cho T nên

anh em mới gom lại chuyển nhượng cho ông T, ông U chuyển nhượng cho ông T 02 công, ông T1 chuyển nhượng 04 công, sau đó có trừ lại sổ vàng đã cầm cố trước đó, sổ vàng dư ra ông U đã đưa cho ông T1, khi đó cũng có mặt ông T1 chứng kiến ký tên, phần đất của ông T1 chuyển nhượng cũng là của ông B2.

Nay ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng tại thửa số 99 và 120 có tổng diện tích 7.513,9m² cho ông T.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc T1 trình bày:

Ngày 14/5/1991, ông Hồ Văn B2 (cha ông) có chuyển nhượng cho ông Lê Văn S phần đất chiều ngang 30m, chiều dài 97,5m. Đến năm 1996, ông mới chuộc lại phần đất này có diện tích khoảng 9.000m², đồng thời năm 2002, ông B2 cũng có làm giấy ủy quyền cho ông phần đất có diện tích 11.700m². Ngày 12/7/2007, Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang có giải quyết tranh chấp ly hôn và chia tài sản giữa ông với bà Nguyễn Thị R. Căn cứ theo bản án, phần đất của ông có diện tích 15.018m², bao gồm các thửa 862, 885, 898 (nay là các thửa 99, 120, 163) và ông phải trả cho bà R số tiền 152.780.000 đồng, nhưng ông không có khả năng trả nên mới giao phần đất diện tích 5.554m² cho bà R. Ngày 10/7/2023, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 99, 163, 120, trong đó thửa 99, 120 là phần đất đang tranh chấp với ông T. Phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông mà ông U chuyển nhượng cho ông T, ông không đồng ý, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông U, bà B với ông T, yêu cầu ông U, ông T, bà B giao trả toàn bộ diện tích đất tại 02 thửa 99 và 120 cho ông sử dụng. Đối với việc ông T, ông U cho rằng ông có cổ đất hay chuyển nhượng cho ông T là không có, từ trước đến nay ông chỉ có đất cho ông Đoàn Thanh B3 và bà Trần Thị H2. Việc ông ký tên vào tờ giao kèo năm 2008 là ký tên cho ông U thực hiện việc chuyển nhượng đất của ông U, không phải ông chuyển nhượng đất cho ông T, ông T kêu ký thì ông ký, ông không biết rõ nội dung cụ thể như thế nào, ông không có nhận vàng gì từ ông U. Trước đây năm 1997, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn S diện tích khoảng 9.000m². Tờ ủy quyền ngày 08/6/2000 của ông B2, bà B4 cho ông có diện tích 9.000m², tờ ủy quyền ngày 14/8/2002 có diện tích 11.700m² và bản án năm 2007 xác định diện tích 15.018m². Đối với những giấy tờ này trước đây thất lạc, đất chưa thuộc chủ quyền của ông nên ông không đòi đất đối với ông T, nay ông tìm được các giấy tờ này và đất đã được cấp giấy nên mới yêu cầu ông T trả lại đất.

Nay ông có yêu cầu độc lập: Hủy giấy giao kèo mua bán đất lập ngày 23/9/2008, buộc ông T giao trả toàn bộ diện tích đất tại các thửa số 99 và 120 cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Lê Thị D, Hồ Thị C, Hồ Công Đ1, Hồ Thị Đ2, Hồ Thị T3, Hồ Thị H1, Hồ Thị N, Hồ Công Q, Hồ Quốc K và Hồ Thị N1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Hồ Văn B2 (tên thường gọi là Hồ Phát B5, sinh năm 1926, mất năm 2006) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1994, với tổng diện tích 27.775m². Về phần đất đang tranh chấp, các ông, bà biết vào năm 2008, ông T1 và ông Ử có chuyển nhượng cho ông T 06 công tầm lớn (ông Ử chuyển nhượng 02 công, ông T1 chuyển nhượng 04 công). Do là con út trong gia đình nên ông Ử đã đứng ra đại diện ký giấy giao kèo mua bán đất với ông T vào ngày 23/09/2008 (việc mua bán này bà Phan Thị B, ông T1 biết rõ sự việc, đồng ý cho chuyển nhượng và ký tên vào giấy giao kèo mua bán). Anh em trong gia đình đều biết, không có ý kiến gì, do gia đình đã có phần đất này cho ông T từ năm 2005, ông T đã nhận đất và canh tác từ đó đến nay. Năm 2023, ông T1 tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông T (thửa số 99 và 120 có tổng diện tích 7.513m²) và không đồng ý chuyển tên lại cho ông T khi được yêu cầu. Việc làm của ông T1 là không đúng sự thật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của các bên, do đó các ông, bà đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1, buộc ông T1 phải có trách nhiệm cùng ông Ử, bà B thực hiện đúng cam kết theo giấy giao kèo mua bán đất đã ký với ông T vào ngày 23/09/2008, công nhận quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng 06 công (tầm 3m), thửa số 99 và 120, có tổng diện tích 7.513,9m² thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T được phép đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Kiến nghị đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.858,8m² và thửa số 120, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.655,1m², tọa lạc tại ấp F, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L1 và bà Hồ Thị L2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Hồ Văn B2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1994, với tổng diện tích là 27.775m². Về việc tranh chấp giữa ông T với ông Ử và ông T1, hai bà không nắm rõ được sự việc các bên có thỏa thuận mua bán hay không nhưng hai bà biết phần đất này ông T đã quản lý canh tác từ năm 2005 đến nay, anh em trong gia đình đều biết và không có ý kiến gì. Nay các bà đề nghị Tòa án xem xét ổn định, công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Vũ C1 trình bày:

Qua xem xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn T5 là đúng quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Nghị định số 43 của Chính phủ tại thời điểm cấp giấy, đúng quy định về nguồn gốc đất, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 99 do ông B2 đứng tên đăng ký. Tại thời điểm năm 2023, ông

B2 đã chết, theo đúng quy định thì ông T5 phải làm thủ tục đăng ký thừa kế nếu được các đồng thừa kế khác đồng ý. Năm 2023, ông T5 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày 23/9/2008, ông Ủ cùng ông T5 đã chuyển nhượng phần đất tại thửa số 99 và 120 cho ông T nên đề nghị ông T5 phải thực hiện theo giấy chuyển nhượng là giao đất cho ông T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1, ông Hồ Văn L và ông Hồ Văn K1: Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông, bà không có trình bày ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án số 27/2026/DS-ST ngày 05/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 129, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Ủ, bà Phan Thị B.

Công nhận giấy giao kèo mua bán đất lập ngày 23/9/2008 giữa ông Trần Văn T với ông Hồ Văn Ủ, bà Phan Thị B và ông Hồ Quốc T1 là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Trần Văn T có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 7.513,9m² gồm các thửa số 99, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.858,8m² và số 120, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.655,1m², cùng tọa lạc tại ấp F, xã P, thành phố Cần Thơ, theo Mảnh trích đo địa chính số 06/SHC ngày 11/3/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 (kèm theo bản án).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Quốc T1 về việc yêu cầu hủy giấy giao kèo mua bán đất lập ngày 23/9/2008 và buộc ông Trần Văn T giao trả toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số 99 và 120.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04536 ngày 10/7/2023 đã cấp cho ông Hồ Quốc T1 tại thửa số 120, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.655,1m² và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04535 ngày 10/7/2023 đã cấp cho ông Hồ Quốc T1 tại thửa số 99, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.858,8m².

5. Về nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất: Ông Trần Văn T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận theo bản án này theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và

quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 23/02/2026, ông Hồ Quốc T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T không rút đơn khởi kiện. Ông Ủ, bà B không rút đơn phản tố. Ông T1 không rút đơn yêu cầu độc lập và cũng không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ủ, bà B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu phản tố của ông Ủ, bà B, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1 là có căn cứ, đúng sự thật khách quan, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trừ ông Hồ Quốc T1 và Chủ tịch UBND xã P có người đại diện hợp pháp: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Hồ Quốc T1 đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Hồ Quốc T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 06/SHC ngày 11/3/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 7.513,9m²,

trong đó có 1.655,1m², loại đất LUC, thuộc thửa 120 và 5.858m², loại đất LUC, thuộc thửa 99, cùng tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp F, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ, nay thuộc ấp F (từ ngày 01/7/2026 đổi tên thành ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ.

[5] Căn cứ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 334955, số vào sổ cấp GCN: CH04536 và số DL 334954, số vào sổ cấp GCN: CH04535, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 10/7/2023 thì phần đất tranh chấp do ông Hồ Quốc T1 đứng tên chủ sử dụng đất.

[6] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2024 của Tòa án (bút lục 42-44) thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay do ông Trần Văn T đang trực tiếp quản lý, canh tác.

[7] Đất tranh chấp có nguồn gốc là của Hồ Văn B2 (tên gọi khác là Hồ Phát B5, cha của ông Ủ, ông T1) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời vào năm 1994. Đến năm 2005, ông B5 cõ cho ông T. Sau khi ông B5 chết, đến ngày 23/9/2008, ông Ủ và bà B (vợ ông Ủ) đại diện đứng ra chuyển nhượng lại cho ông T với giá 15 chỉ vàng 24K (vàng 9999)/công (tầm 03m), 06 công với giá 09 lượng vàng 24K. Các bên có làm “Giấy giao kèo mua bán đất” đề ngày 23/9/2008. Trong “Giấy giao kèo mua bán đất” này, ông T, ông Ủ, bà B, ông T1 và ông Hồ Văn T6 (đã chết) đều có ký tên và có xác nhận của ông Lê Văn Q1 (trưởng ấp).

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 đều thừa nhận chữ ký của mình trong “Giấy giao kèo mua bán đất” nêu trên. Tuy nhiên, ông cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho ông T, khi ký tên ông cũng không biết nội dung. Lời trình này của ông là không có cơ sở. Bởi lẽ, các anh, chị, em trong gia đình của ông đều thừa nhận biết việc ông, ông Ủ chuyển nhượng đất cho ông T là có thật, không ai phản đối gì, ông T canh tác công khai, liên tục, ổn định từ khi nhận cầm cõ, sau đó là chuyển nhượng cho đến nay, bản thân ông T1 trong suốt thời gian dài từ năm 2008 đến năm 2023 cũng không có tranh chấp với ông T.

[9] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ủ, bà B, ông T1 với ông T về hình thức chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng tại thời điểm giao kết các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, thực tế các bên đã giao nhận đất và vàng cho nhau xong. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu phản tố của ông Ủ, bà B, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1 là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 668, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Ông T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và chấp nhận.

[11] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 99 và 120 của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cho ông T1 vào năm 2023: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) cho rằng cấp đúng trình tự, thủ tục là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế, cấp cho ông T1 (người không trực tiếp quản lý, canh tác đất) là không đúng đối tượng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 334955, số vào sổ cấp GCN: CH04536 và số DL 334954, số vào sổ cấp GCN: CH04535, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 10/7/2023 cho ông T1 đối với thửa 120, diện tích 1.655,1m², loại đất LUC và thửa số 99, diện tích 5.858m², loại đất LUC là trái pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 334955, số vào sổ cấp GCN: CH04536 đối với thửa 120 là phù hợp, còn tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 334954, số vào sổ cấp GCN: CH04535 đối với thửa 99 là chưa phù hợp, mà phải hủy toàn bộ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 120 thì mới đúng, cấp phúc thẩm điều chỉnh tuyên lại phần này cho chính xác và rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

[12] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T1, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”*. Như vậy, ông T1 là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, ông cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm cho nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc T1.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Ủ, bà Phan Thị B.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo mua bán đất” lập ngày 23 tháng 9 năm 2008 giữa ông Trần Văn T với ông Hồ Văn Ủ, bà Phan Thị B và ông Hồ Quốc T1, đối với diện tích đất 7.513,9m² gồm thửa số 99, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.858,8m², loại đất LUC và thửa số 120, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.655,1m², loại đất LUC, cùng tọa lạc tại ấp F, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ, nay thuộc ấp F (từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 đổi thành ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Trần Văn T có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 7.513,9m² gồm thửa số 99, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.858,8m², loại đất LUC và thửa số 120, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.655,1m², loại đất LUC, cùng tọa lạc tại ấp F, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ, nay thuộc ấp F (từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 đổi thành ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ, theo Mạnh trích đo địa chính số 06/SHC ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 (kèm theo bản án).

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hồ Quốc T1, về việc yêu cầu: Hủy “Giấy giao kèo mua bán đất” lập ngày 23 tháng 9 năm 2008 và buộc ông Trần Văn T giao trả cho ông toàn bộ diện tích đất 7.513,9m² tại các thửa số 99 và 120, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp F, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ, nay thuộc ấp F (từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 đổi thành ấp M), xã P, thành phố Cần Thơ.

1.3. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 334955, số vào sổ cấp GCN: CH04536 và số DL 334954, số vào sổ cấp GCN: CH04535, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cũ cấp cùng ngày 10 tháng 7 năm 2023 cho ông Hồ Quốc T1 đối với thửa số 120, diện tích 1.655,1m², loại đất LUC và thửa số 99, diện tích 5.858m², loại đất LUC.

1.4. Ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận theo bản án này theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

1.5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) và đã nộp xong.

1.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng

án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006101 ngày 01 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

- Ông Hồ Văn Ủ và bà Phan Thị B không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006669 ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

- Ông Hồ Quốc T1 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hồ Quốc T1 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003273 ngày 23 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố C và như vậy, ông đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 13 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 13 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm

