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: **472**/2026/DS-PT
Ngày: 20/5/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ"

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/- Bà Võ Thị Phượng.
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***: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2026/TLPT-DS ngày 01/4/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 698/2026/QĐ-PT ngày 04/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị G, sinh năm: 1970. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Quang T, sinh năm: 1974. Địa chỉ: A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm: 1975. Có mặt.

- Anh Huỳnh Quang T2, sinh năm: 2004.

- Anh Huỳnh Quang T3, sinh năm: 2006.

Cùng địa chỉ bị đơn.

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp Đ, xã P, thành phố Cần Thơ; ủy quyền tham gia tố tụng cho: bà Võ Thị G (*văn bản ủy quyền ngày 11/8/2025*).

- Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm: 1990.

- Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm: 1991. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thanh T5, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Ông Trần Văn C, sinh năm: 1974.

- Bà Nguyễn Thị M.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

- UBND huyện C, tỉnh Hậu Giang; nay là xã P, thành phố Cần Thơ. Trụ sở: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Võ Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Võ Thị G trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà và ông Nguyễn Văn T4 mua của ông Nguyễn Văn N1, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1997 do ông T4 đứng tên. Năm 2003 ông bà có bán cho ông Huỳnh Quang T diện tích 945,5m^2 (trong đó: 100m^2 thổ cư + 845,5m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 678. Sau đó ông T4 tách cho bà đứng tên diện tích 3.900m^2 và tiếp tục bán cho ông T 1.000m^2 có làm giấy tay mua bán tại nhà bà, nhưng bà không giữ giấy mà ông T giữ giấy. Tổng diện tích ông bà đã bán cho ông T là 1.945,5m^2. Đến năm 2020 có bán cho ông T6 diện tích 500m^2 nhưng chưa tách thửa được, vì ông T đã âm thầm sang tên hết diện tích còn lại trên giấy chứng nhận QSDĐ do ông T4 đứng tên, diện tích đất còn lại là 1.425,5m^2. Đối với phần đất thổ cư 200m^2 mà bà đang quản lý sử dụng cũng đã bị ông T sang tên. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất dư là 2.800m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông T đối với phần đất thổ cư 200m^2.

Ngày 09/9/2025 bà G khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH00811 ngày 04/6/2014, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 41, diện tích 480,5m² và giấy chứng nhận QSDĐ số CN04011 ngày 17/11/2023, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.241,2m²; Yêu cầu ông T, bà T1 trả lại 480,5m² tại thửa 115, và 2.241,2m² tại thửa 17 nói trên, vì thực tế chỉ chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 1.000m². Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với 200m^2 đất thổ cư.

* *Bị đơn ông Huỳnh Quang T trình bày*:

Năm 2002 ông và vợ là Nguyễn Thị Lệ T1 có nhận chuyển nhượng của bà G, ông T4 khoảng 4.800m^2 đất; cụ thể: Lần đầu 100m^2 thửa đất số 90, và 480,5m^2 thửa đất số 115; Lần hai 3.241,2m^2; Lần ba 883,8m^2 thửa đất số 91. Cả 03 lần mua bán đều giao dịch bằng vàng nhưng lâu quá không nhớ rõ giá bao nhiêu và đều có ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã P. Ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 2003, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đến năm 2023 ông xin cấp đổi giấy mới. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho ông.

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

+ Bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Huỳnh Quang T2 và Huỳnh Quang T3 là vợ và con của bị đơn: thống nhất trình bày của ông T và không ý kiến gì thêm.

+ Anh Nguyễn Tuấn K, chị Nguyễn Thị Mỹ N là con của nguyên đơn: thống nhất trình bày của bà G và không ý kiến gì thêm.

+ Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 16/02/2019, ông với ông T, bà T1 có thỏa thuận hợp tác, theo đó bị đơn giao phần đất của bị đơn cho ông canh tác, ông chịu trách nhiệm mua cây trồng và các chi phí chăm sóc cây đến khi thu hoạch thì chia cho bị đơn 40%, còn ông nhận 60%. Sau đó thì thay đổi không hợp tác nữa mà ông thuê đất của bị đơn với giá 10.000.000đ/năm. Về tranh chấp giữa hai bên ông không biết gì, ông chỉ là người thuê đất, nếu Tòa án buộc trả lại đất thì ông sẽ thực hiện, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 đã tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Võ Thị G đối với bị đơn Huỳnh Quang T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Quang T. Ông Huỳnh Quang T, bà Nguyễn Thị Lệ T1 được tiếp tục sử dụng ổn định đối với các phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ) do ông Huỳnh Quang T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ gồm:

+ Tại thửa 17, diện tích tranh chấp vị trí 1 là: 1.000m^2; tranh chấp vị trí 2 là: 2.241,2m^2 (đất CLN), tờ bản đồ số 3; thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CN04011 ngày 17/11/2023.

+ Tại thửa 115, diện tích tranh chấp là 480,5m^2 (đất CLN), tờ bản đồ số 41; thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CH00811 ngày 04/6/2024.

+ Tại thửa 91, diện tích là: 883,8m^2 (đất CLN), tờ bản đồ số 41; thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CHR00810 ngày 04/6/2014.

+ Tại thửa 90, diện tích là: 100m^2 (đất ONT) tờ bản đồ số 41; thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CRH00812 ngày 04/6/2014.

(Kèm Mãnh trích đo số 25, 26, 27, 28 ngày 14/02/2025 của Công ty TNHH T7)

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả 200m^2 (đất thổ cư), tại thửa 90, tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ).

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

Ngày 09/10/2025 nguyên đơn bà Võ Thị G kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

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 nội dung kháng cáo 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] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, cấp sơ thẩm xác định "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Các đương sự liên quan có yêu cầu vắng mặt, xét không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Do đó, 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:

[3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn tổng diện tích đất là 1.945,5m^2; cụ thể là năm 2003 chuyển nhượng 945,5m^2 (trong đó 100m^2 thổ cư + 845,5m^2 đất trồng cây lâu năm) và lần sau chuyển nhượng thêm 1.000m^2 tại thửa 675, nhưng thực tế bị đơn sử dụng thừa 2.800m^2 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất sử dụng trái phép do nguyên đơn không có chuyển nhượng. Xét thấy:

[3.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/3/2003 (BL 239) thể hiện ông T4 có ký chuyển nhượng cho ông T một phần đất không ghi diện tích cụ thể (loại đất T+LNK) tại thửa 678 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 003322 ngày 15/8/1997 của ông với giá 7.000.000đ, được UBND xã P xác nhận ngày 26/3/2003. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/3/2003 (BL 237) ông T4 có ký tên thống nhất kết quả đo đạc theo kích thước, vị trí phần đất chuyển nhượng. Mặc dù không ghi diện tích cụ thể, nhưng căn cứ vào Đơn xin đăng ký QSDĐ của ông T (BL 241) có ghi diện tích 945,5m^2 (100m^2 T + 845m^2 LNK) và Lược đồ giải thửa ngày 06/5/2003 (BL 238) phù hợp lời thừa nhận của nguyên đơn nên được công nhận. Trên cơ sở đó ngày 28/5/2003 ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số thửa 000038, diện tích (100m^2 T + 845m^2 LNK). Đến năm 2014 ông T cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ gồm các thửa 90 (100m^2 T), thửa 91 (883,8m^2 LNK), thửa 115 (480,5m^2 LNK) tăng 518,8m^2. Nguyên nhân chênh lệch tăng diện tích so với giấy cũ là do xác định sai trong quá trình đo đạc trước đây, nên đã được chỉnh lý lại đúng với diện tích đất sử dụng thực tế. Việc cấp đổi lại giấy chứng nhận cũng đã được cơ quan thẩm quyền thực hiện niêm yết công khai theo quy định nhưng không ai khiếu nại, tranh chấp. Kể cả trong suốt quá trình bị đơn sử dụng đất, trồng cây lâu năm, xây mộ … trên đất cả một khoảng thời gian nhưng nguyên đơn không phản đối hoặc có động thái nào chứng tỏ có sự tranh chấp. Tức là mặc nhiên thừa nhận việc sử dụng đất của bị đơn không xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu và cấp đổi lại giấy chứng nhận đúng quy định là phù hợp và có căn cứ.

[3.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không ghi ngày tháng (BL 315) thể hiện ông T4 có ký chuyển nhượng cho ông T một phần đất không ghi diện tích và loại đất, tại thửa 06, với giá 35.000đ/m^2 được UBND xã P xác nhận ngày 11/3/2008. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không ghi diện tích cụ thể, nhưng căn cứ vào Sơ đồ thửa đất đo đạc ngày 15/3/2008 (BL 310); Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 15/3/2008 (BL 309) ông T4 có ký tên xác nhận vị trí, diện tích, kích thước đo đạc chiều ngang, chiều dài phần đất. Đồng thời tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ số 003322 ngày 15/8/1997 của ông T4 cũng đã được

cập nhật bổ sung ngày 07/5/2008 ghi chú ngày 11/3/2008 đã chuyển nhượng cho ông T diện tích 3.320m^2 (LUA), tách thửa 675, thửa 675 còn lại 6.680m^2 LUA. Như vậy có cơ sở kết luận lần thứ hai nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 3.320m^2 (LUA). Trên cơ sở đó ngày 08/5/2014 ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00809 diện tích 3.241,2m^2. Do sau đó bị đơn bị mất giấy chứng nhận nên có đơn xin cấp lại và ngày 17/11/2023 bị đơn đã được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số CN04011 và sử dụng ổn định liên tục đến nay. Đối chiếu với kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo số 28 ngày 14/02/2025 của Công ty TNHH T7, thể hiện kích thước chiều ngang có chênh lệch tăng nhưng không lớn; chiều dài cả hai cạnh đều bị giảm, cụ thể tại Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 15/3/2008 từ ngoài nhìn vào bên phải là 92m (hiện nay là 91,4m giảm 0,6m); bên trái là 104m (hiện nay là 83,86m giảm 20,14m). Đồng thời thửa đất 675 còn lại của nguyên đơn tiếp giáp với đất của bị đơn theo chiều dài chứ không phải chiều ngang, nên khi đất của bị đơn bị giảm chiều dài chứng tỏ bị đơn không xâm phạm qua đất của nguyên đơn.

[4] Như đã dẫn chứng tại mục [3.2] việc chỉnh lý trang 4 giấy đất của nguyên đơn lần cuối là ngày 07/5/2008 thì nguyên đơn chỉ còn lại tổng diện tích trong giấy là 7.504,5m^2. Tại Bản án sơ thẩm số 15/2011/HNGĐ-ST ngày 27/5/2011 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đã chia tài sản chung của ông T4 và bà G là 7.130m^2 đất, mỗi người được nhận 3.565m^2. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh những người dân sống lâu năm tại địa phương cho biết nguồn gốc đất là của ông T4, bà G bán cho gia đình ông T. Gia đình ông T đã sử dụng đất này ngay tình liên tục, đã rào lưới B40, trồng cây lâu năm, không ai tranh chấp hay ngăn cản. Từ đó xác định nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 1.945,5m^2, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp và có căn cứ.

[5] Việc giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn cấp cho hộ, nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông T4 ký. Như án sơ thẩm đã phân tích, tuy bà G không ký tên nhưng có biết, có đồng ý việc chuyển nhượng đất và cùng nhận tiền để sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Còn đối với hai người con thời điểm đó còn nhỏ không có đóng góp gì trong phần đất này. Vì vậy xác định giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn hợp pháp là phù hợp, có căn cứ.

[6] Xét nguyên đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu thêm khoản án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ không được chấp nhận là không đúng, đây là nhiệm vụ của Tòa án theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, cho dù đương sự có yêu cầu hoặc không yêu cầu, nếu trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng quyết định cá biệt là trái pháp luật. Do đó, điều chỉnh lại bà G chỉ phải chịu 02 khoản án phí sơ thẩm do bị bác yêu cầu và do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng là 600.000đ.

[7] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận, nên bà G 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; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị G.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ; có điều chỉnh:

Nguyên đơn bà Võ Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ; khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo Biên lai số 0003315 ngày 17/10/2024 và Biên lai số 0002966 ngày 09/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí; đã nộp xong.

3/- Về án phí phúc thẩm: Bà G phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0004950 ngày 09/10/2025 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 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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 KV14.
- Phòng THADS KV14.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).