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: 66/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 01-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và giao dịch 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 Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang;

Bà Võ Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính 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.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 311/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 722/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 458/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 459/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Đông P**, sinh năm 1981.

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

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Y, sinh năm 1982 (Văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024).

Địa chỉ: Số B đường số D, KDC H, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bị đơn: Bà **Hà Mộng D**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số C đường N, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Phạm Hoàng G**, sinh năm 1972 (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2025). (có mặt)

Địa chỉ: Số C đường N, thị trấn D, Đặc khu P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Hoàng G**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C đường N, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: đường P, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Bùi Thị N**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số H đường P, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Cao Thị Ánh N1**, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

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

4. Ông **Lê Trường G1**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Lê Thị Thu N2**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Lê Trường S**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Lưu Nhất V**, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường P, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

8. Văn phòng C1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: H đường V, phường H, thành phố Cần Thơ.

9. Văn phòng C2. (Vắng mặt)

Địa chỉ: T T, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bà Hà Mộng D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện (ngày 18/10/2024, bổ sung ngày 28/4/2025), nguyên đơn – ông Lê Đông P trình bày:

Nguyên trước đây ông là chủ sử dụng của thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, có diện tích 895,1m^2, loại đất CLN, toạ lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc thửa đất này ông được cha mẹ là ông Lê Sơn L và bà Lê Thị M tặng cho. Trong quá trình sử dụng, ông có chuyển nhượng một phần thửa đất số 379 cho bà Bùi Thị N vào năm 2017, phần còn lại khoảng 380m^2 ông xây dựng nhà trọ kinh doanh. Do tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích không đủ hạn mức tách thửa mới cho bà N, nên ông và bà N thoả thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 379 cho bà N đứng tên, nhưng thực tế phần diện tích còn lại 380m^2 vẫn do ông sử dụng, kinh doanh nhà trọ và quản lý cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 379 cho bà Hà Mộng D bao trùm luôn phần đất 380m^2 còn lại của ông, khi phát hiện được sự việc ông đã nhiều lần yêu cầu bà D trả lại phần diện tích đất này, bà D đồng ý và hứa nhiều lần sẽ chuyển trả lại phần đất này, khi tiến hành hoà giải ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, ông Phạm Hoàng G (chồng của bà D) đã thừa nhận và đồng ý phối hợp để cắt trả phần đất có diện tích 380m^2 cho ông trọn quyền sử dụng. Tuy nhiên, sau đó phía ông G và bà D cố tình trốn tránh mà không thực hiện.

Nay, ông Lê Đông P yêu cầu công nhận cho ông được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 56,2m^2 (vị trí A), thuộc một phần của thửa đất số 597, tờ bản đồ số 33; diện tích 106,1m^2 (vị trí B), diện tích 92,9m^2 (vị trí C) và diện tích 113,3m^2 (vị trí D) của thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, đã cấp cho bà Hà Mộng D, của Bản trích đo bản đồ địa chính số: 04 ngày 28/3/2025, đất tọa lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Dành quyền cho ông được liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc huỷ một phần diện tích đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hà Mộng D; Huỷ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Hà Mộng D về việc chuyển nhượng cho bà D một phần thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, diện tích khoảng 216m^2, toạ lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy nhận tiền (viết giấy tay) ngày 29/5/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ <u>Ông Phạm Hoàng G trình bày</u>: Ông và bà Hà Mộng D là chủ hợp pháp của thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, có diện tích 895,1m^2, toạ lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Minh T ngày 28/5/2018, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04153, cấp ngày 09/5/2017, chỉnh lý sang tên bà D ngày 05/6/2018.

Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không có căn cứ nên ông G đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng đối với việc bà N, ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất số 379 cho vợ chồng ông thì ông P biết việc này, và có chuyển nhượng phần diện tích chừa lại cho vợ chồng ông với số tiền 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng), nhưng sau đó chỉ chuyển trả được số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), hiện còn giữ của vợ chồng ông số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Đối với công trình có trên đất tranh chấp khi ông Lưu Nhất V xây dựng thì ông đã báo việc này cho Ủy ban nhân dân phường L, quận C về hành vi chiếm dụng đất của vợ chồng ông, hiện Ủy ban nhân dân phường L, quận C có Công văn số: 46/UBND ngày 14/01/2025.

+ <u>Ông Lê Trường S, ông Lê Trường G1, bà Lê Thị Thu N2 và bà Cao Thị Ánh N1 trình bày</u>: Nguồn gốc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33 có nguồn gốc là của bà Lê Thị M có diện tích 1.466,6m^2, ngày 09/10/2015 bà M chết nên hàng thừa kế thứ nhất đã lập văn bản thống nhất giao lại cho ông Lê Sơn L. Sau đó, ông L đã tách thành 02 (hai) thửa gồm thửa đất số 536 có diện tích 571,1m^2 và thửa đất số 379 có diện tích 895,1m^2. Ngày 06/7/2017, ông L đã lập văn bản tặng cho toàn bộ thửa đất số 379 cho ông Lê Đông P, ông P đã chuyển nhượng một phần của thửa đất này và toàn bộ thửa đất số 460 cho bà Bùi Thị N, theo đó có chừa lại phần diện tích khoảng 380m^2 của thửa đất số 379 do không tách diện tích của thửa đất số 379 đối với phần diện tích chuyển nhượng và phần diện tích còn lại nên các bên thống nhất để bà N đứng tên luôn phần diện tích đất mà ông P đã chừa lại. Ông S, ông G1, bà N2 và bà N1 có ý kiến là đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đông P.

+ <u>Văn phòng C1 trình bày</u>: Tại Văn bản số: 41/NHT-VP ngày 20/5/2025 có ý kiến: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1131, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2341, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2018 đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng

nhận đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Văn phòng C2 trình bày: Tại Văn bản số: 14/CVĐ ngày 17/5/2025 có ý kiến: Trong quá trình lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 18, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/VB ngày 16/01/2017 các ông, bà trong văn bản đã xuất trình đầy đủ bản chính của các giấy tờ có liên quan, các bên đã tự nguyện lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã nghe Công chứng viên giải thích, đã hiểu rõ và đã ký vào Văn bản trước mặt Công chứng viên. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà Bùi Thị N trình bày: Trước đây năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ của ông Lê Đông P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 895,1m^2, loại đất CLN, diện tích nhận chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ rõ nhưng khi làm giấy sang tên đất do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên giữa bà với ông P làm hợp đồng chuyển nhượng hết diện tích của thửa đất số 379 cho bà đứng tên. Phần diện tích còn lại của thửa đất 379 giữa bà N và ông P có làm giấy thỏa thuận chừa lại diện tích không chuyển nhượng. Phần diện tích không chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không nhớ rõ, chỉ nhớ là ông Phương C lại diện tích lối đi có chiều ngang khoảng 2,0m và chỗ cái eo chính giữa, phần diện tích này là của ông Lê Đông P không có chuyển nhượng cho bà.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất có dãy nhà trọ 19 phòng được xây dựng trên thửa đất số 460 và một phần diện tích mà bà nhận chuyển nhượng của ông P. Lúc đó, ông P đã làm hàng rào sẵn ngăn cách phần bà nhận chuyển nhượng và phần đất ông P chừa lại, có xây tương rào của hai bên. Cụ thể là hai dãy nhà trọ hai bên có lối đi ở giữa, bà mua phần nhà trọ phía sau còn lối đi, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà thỏa thuận với ông Phạm Hoàng G, đến khi giao tiền thì mới gặp bà Hà Mộng D. Theo ông G giới thiệu thì bà D là vợ ông G nhưng cũng không có giấy tờ gì chứng minh là vợ chồng. Khi làm giấy tờ sang tên đất thì bà D là người đứng tên chủ sử dụng đất và người thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bà.

Khi giao tiền chuyển nhượng là bà nhận tiền từ bà Hà Mộng D, bà cũng chuyển khoản cho ông G số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đây là khoản tiền mà ông G kê giá chuyển nhượng lên để hưởng chênh lệch. Do lúc đó bà cũng nhờ ông G tìm người mua đất nên ông G yêu cầu bà báo giá với bà D cao hơn giá thực tế 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng), việc này bà D không

biết. Khi chuyển nhượng đất này cho bà D thì bà có nói rõ với ông G và ông P về diện tích đất ông P chừa lại và có yêu cầu ông G, bà D và ông P làm thỏa thuận riêng. Đồng thời, bà trả lại giấy thỏa thuận để ông P làm giấy thỏa thuận mới với ông G, bà D. Còn thực tế các bên có làm lại giấy thỏa thuận hay không thì bà không biết. Riêng phần diện tích mà ông P chừa lại sau này có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D hay không thì bà cũng không biết, từ khi chuyển nhượng đất cho bà D đến nay thì bà cũng không gặp được bà D. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thì bà xác định là có diện tích thuộc một phần của thửa đất số 379 không chuyển nhượng cho bà, giữa bà và ông P có làm giấy thỏa thuận chừa lại diện tích đất không chuyển nhượng nhưng cụ thể diện tích bao nhiêu thì bà không nhớ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ). Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đông P.

- Công nhận cho nguyên đơn ông Lê Đông P được trọn quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 368,5m^2 (gồm 56,2m^2 loại đất ODT và 312,3m^2 loại đất CLN), gồm: Diện tích 56,2m^2 (vị trí A) thuộc một phần của thửa đất số 597, tờ bản đồ số 33; diện tích 106,1m^2 (vị trí B), diện tích 92,9m^2 (vị trí C) và diện tích 113,3m^2 (vị trí D, có 21,2m^2 nằm trong lộ giới) của thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Bản trích đo bản đồ địa chính số: 04 ngày 28/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hủy phần diện tích 56,2m^2 loại đất ODT của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05616 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/4/2020 cấp cho bà Hà Mộng D, thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 33; và thu hồi hủy phần diện tích 312,3m^2 loại đất CLN của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04152 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09/5/2017 cho ông Lê Sơn L (cập nhật chỉnh lý cho bà Hà Mộng D ngày 08/6/2018), thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Đông P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp theo quy định và chịu các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan.

Ghi nhận ý kiến của ông Lê Đông P và ông Lưu Nhất V thống nhất phần diện tích 368,5m^2 mà ông P được công nhận sẽ được nhập vào phần diện tích của thửa đất số 536, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận

C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN07980 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C cấp ngày 22/3/2024 cho ông Lưu Nhất V.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 giữa ông Lê Đông P với bà Hà Mộng D về việc chuyển nhượng diện tích đất 216m^2, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, là vô hiệu.

Ông Lê Đông P có nghĩa vụ trả số tiền còn lại 80.000.000đ (T1 mươi triệu đồng) cho bà Hà Mộng D.

Kể từ ngày bà Hà Mộng D có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Lê Đông P chưa thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Tách số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) mà bà N đưa cho ông G hưởng chênh lệch liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 460 và 379 từ bà D, thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 02/07/2025, bị đơn bà Hà Mộng D kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-PT ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu phúc thẩm bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đông P; công nhận phần diện tích đất tranh chấp 368,5m2 (gồm 56,2m2 đất ODT và 312,3m2 đất CLN) cho bà Hà Mộng D được trọn quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 18/6/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, bản án tuyên chỉ dựa vào những chứng cứ như biên bản, tờ trình để làm căn cứ giải quyết mà không dựa vào chứng cứ pháp lý. Phần đất bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng cứ pháp lý quan trọng để xác định chủ quyền của bị đơn. Việc thỏa thuận mua phần đất theo tờ thỏa thuận là do bị đơn nghĩ có một phần đất khác, nguyên đơn có chỉ nhưng bị đơn không nghĩ đó là phần đất đã nằm trong giấy của bị đơn. Mặt khác, cấp sơ thẩm chỉ thụ lý yêu cầu của nguyên đơn mà không thụ lý yêu cầu của bị đơn là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để đưa về giải quyết sơ thẩm lại. Trường hợp khác thì bị đơn vẫn tiếp tục thỏa thuận giá chuyển nhượng như ban đầu để được công nhận phần đất này cho bị đơn.

Nguyên đơn trình bày: Việc bị đơn cho rằng không biết phần đất tranh chấp là nằm trong phần đất mà nguyên đơn chừa lại là không đúng. Khi bà N chuyển nhượng cho bị đơn, bà N đã báo cho bị đơn biết còn một phần đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chung quyền sử dụng đất cho bị đơn và bị đơn là người trực tiếp thỏa thuận vơi nguyên đơn để mua phần đất đó với giá 580.000.000đồng. Lúc đầu nguyên đơn đồng ý nhưng cha của nguyên đơn nói nếu chuyển nhượng phần đất này cha của nguyên đơn sẽ chết nên nguyên đơn không chuyển nhượng nữa. Nay nguyên đơn yêu cầu tách phần đất này trả lại cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ nhập phần đất này chung thửa đất của ông Lưu Nhất V. Việc bị đơn cho rằng không biết phần đất này nằm trong giấy của bị đơn mà nghĩ là một phần đất khác là không có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của nguyên đơn, lời thừa nhận của bị đơn phù hợp với lời khai của bà N và phù hợp với văn bản thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Hà Mộng D có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã thay đổi nội dung kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu mặt khác, bản án sơ thẩm đã thực hiện đúng các trình tự thủ tục theo luật định nên bị đơn xác định có vi phạm nghiêm trọng về mặt thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 368,5m2 (gồm 56,2m2 đất ODT và 312,3m2 đất CLN) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thị D đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đông P. Khi thực hiện việc chuyển nhượng sang cho bà N do tại thời điểm đó nếu chừa lại phần đất đang tranh chấp thì không đủ diện tích tách thửa nên các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất nhưng vẫn có thỏa thuận bên ngoài phần đất diện tích 380m2 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Đông P. Theo lời khai bà N "diện tích nhận chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ rõ nhưng khi làm giấy sang tên đất do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên giữa bà với ông P làm hợp đồng chuyển nhượng hết diện tích của thửa đất số 379 cho bà đứng tên. Phần diện tích còn lại của thửa đất 379 giữa bà N và ông P có làm giấy thỏa thuận chừa lại diện tích không chuyển nhượng.

Khi chuyển nhượng đất này cho bà D thì bà có nói rõ với ông G và ông P về diện tích đất ông P chừa lại và có yêu cầu ông G, bà D và ông P làm thỏa thuận riêng. Đồng thời, bà trả lại giấy thỏa thuận để ông P làm giấy thỏa thuận mới với ông G, bà D".

[2.2] Tờ tường trình ngày 10/12/2024 bà D thừa nhận ngày 28/5/2018 trong lúc chờ giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà N, phía ông Lê Trường S và ông Lê Đông P có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 2,1m dài khoảng 86,80m gắn liền với thửa đất số 379, hai bên thống nhất giá mua bán là 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng), sau khi nhận tiền nhưng sau đó ông P không tiếp tục thực hiện và chuyển trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), bà D và ông G có ý kiến "…*cho chúng tôi trả thêm cho ông Lê Đông P 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) để thực hiện đúng theo thỏa thuận ngày 29/5/2018*…" (BL 51). Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân phường L, quận C, ông Phạm Hoàng G thừa nhận "…*trước đây mua phần đất và dãy nhà trọ của chị Bùi Thị N (chủ trước của chị N là ông Lê Sơn L), lúc mua đặt cọc ra công chứng mới phát hiện trên phần đất này có phần đất còn lại của ông Lê Đông P, lúc đó các bên thỏa thuận thêm giấy tay ngày 29/5/2018 và sau đó bên ông P có trả lại số tiền đã ghi trong giấy tay, tuy nhiên phần đất này vẫn còn nằm trên giấy đất của bà N mà tôi thực hiện việc chuyển nhượng*" (BL 04). Như vậy, các đương sự đều khai thống nhất phần đất tranh chấp dù theo hợp đồng đã chuyển nhượng sang cho bà D nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Đông P, các bên đã tiến hành thỏa thuận việc chuyển nhượng

thêm phần đất này nhưng sau đó ngưng lại. Do đó, phần đất đang tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng thực tế của ông Đông P.

[2.3] Mặt khác, tại phiên tòa đại diện bị đơn vẫn muốn tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của nguyên đơn với giá cũ là 580.000.000đồng. Như vậy, bị đơn vẫn thừa nhận còn phần đất còn lại của nguyên đơn, phù hợp với tờ giấy giao nhận tiền giữa nguyên đơn với vợ chồng bà D, ông G(Bút lục số 478). Do đó, bị đơn cho rằng không biết phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 379 bà N chuyển nhượng cho bị đơn vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không đúng.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố và phần kháng cáo bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của bị đơn: Xét thấy, yêu cầu phản tố của bị đơn cấp sơ thẩm không thụ lý là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự do bị đơn có yêu cầu phản tố sau khi vụ án đã được mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, không có cơ sở để xem xét kháng cáo phần này.

[2.5] Từ những lý do trên, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không cung cấp được cứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mộng D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ)

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đông P.

Công nhận cho nguyên đơn ông Lê Đông P được trọn quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 368,5m^2 (gồm 56,2m^2 loại đất ODT và 312,3m^2 loại đất CLN), gồm: Diện tích 56,2m^2 (vị trí A) thuộc một phần của thửa đất số 597, tờ bản đồ số 33; diện tích 106,1m^2 (vị trí B), diện tích 92,9m^2 (vị trí C) và diện tích 113,3m^2 (vị trí D, có 21,2m^2 nằm trong lộ giới) của thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Bản trích đo bản đồ địa chính số: 04 ngày 28/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hủy phần diện tích 56,2m^2 loại đất ODT của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05616 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/4/2020 cấp cho bà Hà Mộng D, thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 33; và thu hồi hủy phần diện tích 312,3m^2 loại đất CLN của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04152 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09/5/2017 cho ông Lê Sơn L (cập nhật chỉnh lý cho bà Hà Mộng D ngày 08/6/2018), thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Lê Đông P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp theo quy định và chịu các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan.

4. Ghi nhận ý kiến của ông Lê Đông P và ông Lưu Nhất V thống nhất phần diện tích 368,5m^2 mà ông P được công nhận sẽ được nhập vào phần diện tích của thửa đất số 536, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN07980 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C cấp ngày 22/3/2024 cho ông Lưu Nhất V.

5. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 giữa ông Lê Đông P với bà Hà Mộng D về việc chuyển nhượng diện tích đất 216m^2, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, là vô hiệu.

6. Ông Lê Đông P có nghĩa vụ trả số tiền còn lại 80.000.000 đồng (T1 mươi triệu đồng) cho bà Hà Mộng D.

Kể từ ngày bà Hà Mộng D có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Lê Đông P chưa thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Tách số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà bà N đưa cho ông G hưởng chênh lệch liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 460 và 379 từ bà D, thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và xác minh: Số tiền là 6.586.000 đồng (Sáu triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng), bị đơn bà Hà Mộng D phải chịu chi phí này. Do nguyên đơn ông P đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bà D có nghĩa vụ nộp lại số tiền 6.586.000 đồng (Sáu triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tại cơ quan thi hành án để giao trả lại cho nguyên đơn ông Lê Đông P.

9. Về án phía dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Đông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003888 ngày 12/11/2024 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001567 ngày 13/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), số tiền án phí ông P còn phải nộp là 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Bị đơn bà Hà Thị Mộng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Hà Thị Mộng D phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp theo Biên lai thu 0000248 ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

10. Trường hợp Bản án 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 tự 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/01/2026).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Mạc Thị Chiên