

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 552/2026/DS-PT

Ngày: 05/6/2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH QUỐC 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Trương Hoài Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký 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 trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 679 /2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 818/2026/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1936

Địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V Bình Thuận, phường L, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn R, sinh năm 1956

Địa chỉ: Khu V Bình Thuận, phường L, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền của ông R: Ông Trần Văn D, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V Bình Thuận, phường L, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

3.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V Bình Thuận, phường L, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà Lê Thị B1, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: [Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ](#).

4. Người kháng cáo: Ông [Lê Hoàng L](#) là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà [Nguyễn Thi B](#) có người đại diện theo uỷ quyền trình bày như sau:

Bà [Nguyễn Thi B](#) có phân đất toạ lạc tại [ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang](#) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000137 do [Ủy ban nhân dân huyện L](#) cấp ngày 22/8/1995 gồm có 03 thửa đất tổng diện tích 6.915 m². Trong đó thửa đất số 658 diện tích 277m² có một cạnh giáp với đất của ông [Lê Văn R](#) nay để lại cho con là ông [Lê Hoàng L](#) canh tác. Nay con của bà là [Lê Văn H](#) ra canh tác thì ông [Lê Hoàng L](#) ngăn cản không cho canh tác. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông [Lê Hoàng L](#) và ông [Lê Văn R](#) phải trả lại phần đất tranh chấp tại thửa đất số 658, diện tích 277m².

Tại biên bản hoà giải ngày 18 tháng 12 năm 2025 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông [Lê Hoàng L](#) và ông [Lê Văn R](#) phải trả lại phần đất tranh chấp tại thửa đất số 658, diện tích đo đạc thực tế là 262,3m². Đối với Giấy sang đất lập ngày 10/8/2013 thì bà [Nguyễn Thi B](#) không có ký tên, bà [B1](#) cũng không có ký dùm. Bà [Lê Thị B1](#) cũng không có viết tên dùm bà [Nguyễn Thi B](#).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý. Phần đất tranh chấp là phần con mương nước, từ trước đến nay nguyên đơn cho phía bị đơn sử dụng, do có mối quan hệ bà con nên không có làm giấy tờ gì, cũng không có ngăn cản quá trình sử dụng đất của bị đơn, đến khi có nhu cầu đòi lại thì bị đơn không trả. Không có sự việc chuyển nhượng đất, nên nguyên đơn không đồng ý trả vàng, không đồng ý bồi thường thiệt hại hợp đồng theo quy định pháp luật, phần công sức đóng góp cải tạo sang lấp đất 02 lần với số tiền 7.000.000đồng nguyên đơn không đồng ý bồi thường với lý do bị đơn sử dụng đất của nguyên đơn và hưởng lợi trên đất nên việc cải tạo đất phục vụ cho yêu cầu của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý bồi thường. Về phần chòi giữ vườn bị đơn tự cất để sử dụng, khi bị đơn cất nguyên đơn chưa có nhu cầu sử dụng nên không có ngăn cản, nhưng nguyên đơn không đồng ý bồi thường. Đối với phần công trình xây dựng là cái chòi giữ ba ba trên đất tranh chấp nguyên đơn có yêu cầu tháo dỡ di dời trả lại phần đất tranh chấp.

Về cây trồng trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án là do bà [Nguyễn Thi B](#) và ông [Lê Văn H](#) trồng nên không có tranh chấp. Trường hợp công nhận đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn sử dụng, trường hợp công nhận đất cho bị đơn thì nguyên đơn tự nguyện di dời.

- Bị đơn ông [Lê Văn R](#) do người đại diện theo uỷ quyền ông [Trần Văn D](#) trình bày:

Sự việc chuyển nhượng đất giữa ông [Lê Hoàng L](#) và bà [Nguyễn Thi B](#) thì ông [R](#) không liên quan và ông [R](#) cũng không có sử dụng đất, nên không đồng ý

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vào năm 2013 ông [R](#) có đi làm bằng khoán cho ông [L](#) tại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, do ông [Nguyễn Văn U](#) không chịu ký giáp ranh nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được.

- Bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của [Nguyễn Thị B](#) (bác ruột) là nguyên đơn trong vụ án đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2011, giá chuyển nhượng 02 chỉ vàng 24k loại 9999, khi nhận chuyển nhượng không có lập thành văn bản, đến năm 2013 mới lập thành văn bản thành tờ giấy viết tay, “*Giấy sang đất*” lập ngày 10/8/2013 có chữ ký bà [Nguyễn Thị B](#), con là [Lê Thị B1](#) ký tên, việc thỏa thuận và thực hiện hợp đồng do hai bên tự thực hiện, đến năm 2013 thì ông có lập lại tờ giấy tay và nhờ những người giáp ranh [Trần Thị D1](#), [Nguyễn Văn U](#) ký tên chứng kiến. Trưởng ấp là ông [Duong Công T](#) ký xác nhận ngày 11/7/2024. Tờ giấy Sang đất là nhờ ông [C](#) viết dùm, ông [C](#) đang ở [P](#), Phụng Hiệp ông không biết rõ họ tên. Việc chuyển nhượng này không có liên quan đến ông [Lê Văn R](#), do ông và bà [B](#) giao dịch với nhau. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tôi yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có vị trí số (I) có diện tích 262,3m² cho bị đơn [Lê Hoàng L](#) sử dụng, không đồng ý với yêu cầu tháo dỡ di dời công trình là chòi giữ ba ba trên đất tranh chấp. Lý do bị đơn xây dựng trên phần đất của bị đơn đã chuyển nhượng, lúc xây dựng và sử dụng đất không có ai ngăn cản. Vào năm 2016 giữa ông và ông [Lê Văn H](#) có thỏa thuận cặm trụ đá giáp ranh phần đất dưới sông, còn phần phía trên lộ (phần tranh chấp) ông [H](#) không có ý kiến gì.

Trường hợp không công nhận được đất ông yêu cầu bà [Nguyễn Thị B](#) trả lại 02 chỉ vàng 24K loại 9999, bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật do giá vàng tăng tại thời điểm giải quyết, trả lại số tiền cải tạo đất 7.000.000đồng, bồi thường giá trị chòi giữ ba ba theo kết quả định giá với số tiền 1.944.000đồng. Thời điểm chuyển nhượng năm 2011 vàng 9999 giá 1 chỉ là 4.980.000đồng/chỉ.

Đối với phần cây trồng do phía nguyên đơn trồng, bị đơn không tranh chấp, trường hợp công nhận đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn sử dụng, trường hợp công nhận đất cho bị đơn thì nguyên đơn tự di dời.

Đối với giấy sang đất ngày 10/8/2013 phần chữ ký “Ba” là do bà [B1](#) ký dùm bà [B](#), còn chữ viết [Nguyễn Thị B](#) là do ông nhờ người viết giấy dùm ghi. Tuy nhiên ban đầu ghi tên là [Nguyễn Thị A](#) (tên thường gọi của bà [B](#)), bà [B1](#) mới sửa lại chữ Ai thành chữ Ba cho đúng tên trong giấy. Do lúc đó bà [B](#) ký mà run tay không ký được nên thống nhất để bà [B1](#) ký và viết tên. Không phải do bà [B](#) ký và viết tên, do bà [B](#) già yếu không viết được.

Khi ông giao 02 chỉ vàng cho bà [B](#), có mặt của bà [Lê Thị B1](#) chứng kiến.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông [Lê Văn H](#) trình bày: Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Lê Thị B1](#) trình bày: Bà không có ký tên và cũng không có ký tên dùm cho mẹ bà là bà [Nguyễn Thị B](#). Không

có việc bà B sang đất cho ông L, việc ông L cho rằng giao vàng cho bà B có bà chứng kiến là không đúng. Bà yêu cầu tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với ông Lê Văn R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn Lê Hoàng L.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hoàng L về yêu cầu trả giá trị chòi ba ba. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hoàng L về yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại 02 (hai) chỉ vàng 24K loại 9999, bồi thường thiệt hại do giá vàng tăng và trả tiền cải tạo đất với số tiền 7.000.000đồng.

Buộc bị đơn ông Lê Hoàng L trả lại cho bà Nguyễn Thị B phần đất tranh chấp vị trí số (I) có diện tích 262,3m² theo mảnh trích đo địa chính 02/Công ty TNHH DVTV và ĐBĐĐ Đất Việt ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn D2 (có kèm theo Mảnh trích đo địa chính).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B được sử dụng 01 chòi giữ ba ba kích thước 1,5m x 2,4m và bà buộc bà Nguyễn Thị Ba P trả lại giá trị cho bị đơn Lê Hoàng L với số tiền 1.944.000đồng (một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp về phần cây trồng nên không xem xét.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, bị đơn ông Lê Hoàng L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Hoàng L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Yêu cầu ông L trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa tự thỏa thuận với nhau, theo đó nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản với số tiền 14.502.000đồng, không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền này, ngược lại bị đơn đồng ý giao cái chòi giữ ba ba cho nguyên đơn, nguyên đơn không phải trả lại giá trị với số tiền 1.944.000đồng cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông [Lê Hoàng L](#), Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế có diện tích 262,3m² thửa 658, loại đất CLN có nguồn gốc là của bà [Nguyễn Thị B](#) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) (là cháu gọi bà [B](#) là [B2](#)) canh tác và có xây một cái chòi tạm giữ ba ba, bà [Nguyễn Thị B](#) cho rằng do phần đất bà trước đây là con mương bà không sử dụng nên có cho phía bị đơn sử dụng, nay bà có nhu cầu lấy lại cho con trai sử dụng thì bị đơn không trả.

Bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) thì cho rằng phần đất này ông nhận chuyển nhượng của bà [B](#) vào năm 2011, có giấy viết tay với giá 02 chỉ vàng 24k và ông đã san lấp con mương với số tiền 7.000.000đồng, nay ông cũng đồng ý trả, nhưng bà [Ba P](#) trả lại cho ông 02 chỉ vàng theo giá thị trường và bồi thường 7.000.000đồng tiền san lấp mương, cây trồng trên đất là của gia đình bà [B](#) trồng. Xét tờ giấy sang đất ruộng ngày 10/8/2013 do bị đơn cung cấp, tại kết luận giám định số 1174/KTHS ngày 22/9/2025 của [Phòng K Công an thành phố C](#) kết luận: chữ ký mang tên bà [Nguyễn Thị B](#) so với, mẫu so sánh không cùng một người ký ra. Còn chữ ký của bà [Lê Thị B1](#) (con của bà [B](#)) thì không đủ cơ sở kết luận là chữ ký của bà [B1](#).

Như vậy, có căn cứ xác định giấy sang đất do bị đơn cung cấp không phải là do bà [Nguyễn Thị B](#) ký tên, do vậy không có việc chuyển nhượng đất, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận phản tố của bị đơn, buộc bị đơn giao trả đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại giá trị của cái chòi giữ ba ba cho bị đơn với số tiền 1.944.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận được với nhau về chi phí tố tụng thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu đồng thời nguyên đơn không phải trả giá trị căn chòi giữ ba ba cho bị đơn. Xét sự tự nguyện thỏa thuận này, không trái quy định nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông [Lê Hoàng L](#)

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 29/01/2026 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 12/2026 ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị B](#) đối với ông [Lê Văn R](#) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị B](#) đối với bị đơn ông [Lê Hoàng L](#).

Buộc bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) trả lại cho bà [Nguyễn Thị B](#) phần đất tranh chấp vị trí số (I) có diện tích 262,3m² theo mảnh trích đo địa chính 02/Công ty TNHH DVTV và ĐBBĐ Đất Việt ngày 29 tháng 7 năm 2025 của [Công ty trách nhiệm hữu hạn D2](#) (có kèm theo Mảnh trích đo địa chính). Giao cái chòi giữ ba ba của bị đơn cho nguyên đơn quản lý, sử dụng nguyên đơn không phải trả giá trị lại cho bị đơn.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) về yêu cầu trả giá trị chòi ba ba. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) về yêu cầu bà [Nguyễn Thị B](#) trả lại 02 (hai) chỉ vàng 24K loại 9999, bồi thường thiệt hại do giá vàng tăng và trả tiền cải tạo đất với số tiền 7.000.000đồng.

Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp về phần cây trồng nên không xem xét.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, theo đó nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản với số tiền 14.502.000đồng, không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền này, ngược lại bị đơn đồng ý giao cái chòi giữ ba ba cho nguyên đơn, nguyên đơn không phải trả lại giá trị với số tiền 1.944.000đồng cho bị đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: số tiền 14.502.000đồng (Mười bốn triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng). Nguyên đơn bà [Nguyễn Thị B](#) tự nguyện chịu đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 1.636.000đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn đồng). Bị đơn được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.600.000đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008872 ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, bị đơn phải nộp thêm số tiền 36.000đồng (Ba mươi sáu nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông [Lê Hoàng L](#) phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0002984 ngày 10/2/2026, tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 6 năm 2026.

