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: 1521/2026/DS-PT
Ngày 30-10-2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh - Thư ký viên 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.

Ngày 30 tháng 10 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1567/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2026 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, 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 121/2026/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1859/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Kim T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: khu V, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Hồ Quốc T2, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyết A: Ông Hồ Quốc T2, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2026).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Kim T3 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu V, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/12/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Kim T trình bày:

Ngày 26/02/2025, bà Lương Kim T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00584116 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,5 m², tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng). Nguồn gốc đất là do bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2022.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T vẫn chưa thể trực tiếp quản lý, sử dụng đất do trước đó ông T2 đã cho ông Lê Văn T1 thuê phần đất này. Khi chuyển nhượng, ông T2 hứa sẽ giao lại mặt bằng cho bà vào khoảng tháng 01/2025. Tuy nhiên, đến nay, ông T1 vẫn không trả lại mặt bằng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà với tư cách là người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Do đó, bà Lương Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2022 giữa bà với vợ chồng ông Hồ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết A đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,5 m², tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ;

- Buộc ông Lê Văn T1, ông Hồ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết A tháo dỡ toàn bộ công trình, nhà tạm trên đất để giao trả đất cho bà; đồng thời, buộc ông T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lương Kim T rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, bà T xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T2 là hợp pháp và bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp nên không còn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

24/8/2022. Đối với căn nhà hiện có trên đất, bà xác định đây là tài sản của ông Hồ Quốc T2 gắn liền với phần đất đã chuyển nhượng cho bà. Bà đồng ý nhận căn nhà cùng với quyền sử dụng đất và không yêu cầu vợ chồng ông T2 tháo dỡ căn nhà này.

Tại nội dung đơn phản tố ngày 11/12/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Quốc T2 trình bày:

Ngày 16/01/2015, ông Hồ Quốc T2 và ông Lê Văn T1 ký hợp đồng thuê nhà, đất thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,5m², tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Trên đất có căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, cột sắt tiền chế, được trang bị hệ thống điện, nước và nhà vệ sinh; tường bê tông ở bên trái và mặt sau, vách tôn bên phải, cửa sắt kéo, nền tráng xi măng và một nửa diện tích nền nhà được lót gạch để sinh hoạt.

Theo thỏa thuận, ông T1 thuê nhà với giá 7.000.000 đồng/tháng và phải giữ nguyên hiện trạng, kết cấu nhà ở. Trong thời gian thuê, ông T1 có trao đổi và được ông T2 đồng ý cho lắp ráp hai phòng ngủ bằng nhôm, khoan tường để lắp đặt các thiết bị phục vụ sinh hoạt như máy lạnh, đèn, vòi nước và tivi. Ông T1 cam kết sẽ tự tháo dỡ, di dời các thiết bị này khi chấm dứt hợp đồng thuê; ông T2 không có trách nhiệm bồi thường hoặc mua lại các thiết bị đã lắp đặt.

Ngày 16/01/2020, ông T2 và ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán thành ba đợt: đợt 1, ngày 16/01/2020, số tiền 400.000.000 đồng; đợt 2, ngày 16/10/2020, số tiền 500.000.000 đồng; đợt 3, ngày 16/01/2022, số tiền 1.100.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận, kể từ ngày 16/01/2020, sau khi ông T2 nhận tiền đợt 1, ông T1 và gia đình được tiếp tục cư trú, sinh hoạt, kinh doanh và mưu sinh trên đất, nhà ở nêu trên nhưng không được xây dựng, sửa chữa, thay đổi hiện trạng nhà, đất hoặc cầm cố, chuyển nhượng cho người khác. Sau khi ông T2 nhận đủ số tiền đợt 3 vào ngày 16/01/2022, ông T1 và gia đình mới được toàn quyền định đoạt đối với nhà, đất.

Trường hợp đến ngày 16/01/2022, ông T1 không thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng thì hợp đồng chuyển nhượng phải chấm dứt; ông T1 có nghĩa vụ di dời tài sản, trả lại nhà, đất cho ông T2 và thanh toán 10.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 16/01/2020 đến ngày ông T1 và gia đình thực tế di dời. Ngược lại, trong khoảng thời gian từ ngày 16/01/2022 đến hết ngày 31/12/2025, ông T2 có trách nhiệm hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Nếu không thực hiện được thì ông T2 phải hoàn trả số tiền đã nhận của hai đợt đầu là 900.000.000 đồng và trả thêm tiền lãi theo quy định của ngân hàng N, được hai bên xác định là tiền bồi thường hợp đồng.

Ông T2 xác định, ban đầu ông T2 tự viết hợp đồng để hai bên xem xét, thống nhất nội dung. Do ông T1 cho rằng bản viết tay khó đọc nên đề nghị ông T2 cho đánh máy lại thành hai bản với nội dung không thay đổi. Sau đó, hai bên cùng ký và thực hiện theo hai bản hợp đồng đánh máy.

Mâu thuẫn phát sinh vào ngày 16/01/2022, khi ông T2 đến yêu cầu ông T1 thanh toán số tiền đợt 3 là 1.100.000.000 đồng thì ông T1 cho rằng thời hạn thanh toán là ngày 31/12/2025. Ông T2 yêu cầu xem lại hợp đồng và phát hiện có dấu hiệu tẩy xóa nội dung nên không đồng ý với thời hạn thanh toán mà ông T1 đưa ra. Ông T2 khẳng định bản hợp đồng ông đang giữ không có sự thay đổi so với nội dung hợp đồng do ông viết ban đầu.

Do không thống nhất được nội dung và thời hạn thực hiện hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8. Theo thỏa thuận, ông T2 phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường cho ông T1 200.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng dự kiến chấm dứt vào ngày 16/01/2022, nhưng theo đề nghị của ông T1, hai bên thống nhất lùi thời hạn bàn giao nhà, đất đến ngày 12/12/2023 để ông T1 có thời gian tìm mặt bằng khác di dời.

Sau khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ngày 28/04/2022, ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Lương Kim T. Đến ngày 17/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T2.

Ngày 12/12/2023, ông T2 nhờ mẹ ruột là bà Võ Thị Mỹ V giao cho ông T1 tổng số tiền 1.200.000.000 đồng, gồm 900.000.000 đồng hoàn trả tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng, 200.000.000 đồng tiền bồi thường do hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng và 100.000.000 đồng tiền ông T2 vay của ông T1. Việc giao nhận tiền được lập thành giấy biên nhận viết tay cùng ngày, có chữ ký xác nhận của ông T1. Sau khi nhận đủ tiền, ông T1 tiếp tục đề nghị ông T2 cho thêm khoảng ba tháng để di dời và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, đến nay ông T1 vẫn chưa bàn giao nhà, đất, dẫn đến việc bà Lương Kim T khởi kiện tại Tòa án.

Từ những lý do trên, ông Hồ Quốc T2 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/01/2020 giữa ông T2 và ông T1 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 là vô hiệu; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/04/2022 giữa ông T2 và bà Lương Kim T đối với thửa đất này là hợp pháp; buộc ông T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất của ông T2 và bà T; đồng thời buộc ông T1 di dời tài sản, trả lại nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,5m², tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ để ông T2 giao lại cho bà T.

Ông T2 xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T1 đã chấm dứt từ ngày 16/01/2022 do ông T1 không thanh toán số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Sau đó, hai bên tiếp tục thống nhất thời điểm bàn giao nhà, đất là ngày 12/12/2023 và ông T2 đã hoàn trả tiền, bồi thường theo thỏa thuận nhưng ông T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao.

Tại phiên tòa, ông Hồ Quốc T2 rút lại yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Lương Kim T đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, cũng như yêu cầu buộc ông T1

chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất này. Lý do ông T2 đưa ra là thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Kim T nên bà T đã là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Tại đơn phản tố ngày 01/12/2025 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Ngày 16/01/2020, ông Hồ Quốc T2 chuyển nhượng cho ông T1 nhà, đất có căn nhà cấp 4 trên đất với giá 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập thành giấy tay. Khi giao kết, ông T2 đã nhận của ông số tiền 900.000.000 đồng và bàn giao nhà, đất để ông quản lý, sử dụng ngay. Hai bên thỏa thuận giao dịch có hiệu lực đến ngày 31/12/2025; trường hợp bên nào vi phạm cam kết thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đã giao trước, tương đương 2.700.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 và gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất ổn định, đồng thời tiến hành sửa chữa, cải tạo để phục vụ sinh hoạt. Cụ thể, ông đã nâng nền nhà bằng cách bơm cát, đổ bê tông làm đường đi từ cửa nhà ra lộ cái với chiều ngang 03 mét, chiều dài 35 mét; xây dựng 02 phòng ở, lát gạch men, đóng la phông, lắp cửa phòng, dán gạch với diện tích 30m², xây hồ chứa nước phía trước nhà và lắp cửa thép chống sét. Những việc làm này thể hiện ông đã tiếp nhận, khai thác và sử dụng nhà, đất trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng thực tế giữa hai bên.

Tuy nhiên, ngày 24/8/2022, ông Hồ Quốc T2 tiếp tục chuyển nhượng chính thửa đất này cho bà Lương Kim T thông qua hợp đồng có công chứng, với giá ghi nhận là 720.000.000 đồng, trong khi trước đó ông T2 đã chuyển nhượng cho ông với giá 2.000.000.000 đồng và đã giao nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng. Ông không được biết việc chuyển nhượng lần thứ hai này cho đến năm 2025. Theo ông T1, việc ông T2 tiếp tục định đoạt tài sản đã chuyển nhượng và bàn giao cho ông là hành vi vi phạm cam kết, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng trước.

Ông T1 cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông T2 là giao dịch có thật, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có đối tượng và giá chuyển nhượng cụ thể; ông T2 đã nhận tiền, giao nhà, đất, còn ông đã tiếp nhận và sử dụng tài sản trong thời gian dài. Do đó, mặc dù hợp đồng được lập bằng giấy tay, ông đề nghị Tòa án căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 03/2016/AL để xem xét công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông T2.

Đối với giao dịch giữa ông T2 và bà T, ông T1 cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, ông T2 đã biết rõ nhà, đất được chuyển nhượng trước đó cho ông và đã bàn giao cho ông sử dụng nhưng vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Theo ông T1, việc này có dấu hiệu gian dối, nhằm định đoạt tài sản đã chuyển nhượng và nhận tiền từ người mua sau, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ông T1 cũng cho rằng bà T không phải là người thứ ba ngay tình, bởi bà biết hoặc phải biết nhà, đất đang do vợ chồng ông trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng vẫn giao kết hợp đồng với ông T2 và không nhận bàn giao nhà,

đất ngay sau khi ký hợp đồng. Vì vậy, ông T1 đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của giao dịch giữa ông T2 và bà T theo các Điều 123, 124 và quy định có liên quan của Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời xem xét việc chuyển nhượng có vi phạm điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 hay không.

Ngoài ra, ông T1 cho rằng việc hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và bà T ghi giá 720.000.000 đồng, thấp hơn đáng kể so với giá 2.000.000.000 đồng mà ông T2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông trước đó, là tình tiết cần được làm rõ khi đánh giá bản chất giao dịch và nghĩa vụ tài chính phát sinh. Ông nhận định việc ông T2 biết tài sản đã chuyển nhượng cho ông nhưng vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho người khác, nhận tiền và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên có dấu hiệu gian dối, chiếm đoạt tài sản. Do đó, ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét hành vi của ông T2 theo quy định pháp luật; đồng thời đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T và xử lý theo thẩm quyền nếu có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận không đúng quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, ông Lê Văn T1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án: công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Hồ Quốc T2 và ông là hợp pháp; xác định ông T1 có quyền đối với nhà, đất đã nhận chuyển nhượng; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà Lương Kim T do có hành vi gian dối, lừa dối; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lương Kim T và công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất cho ông theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà, đất của bà T vì cho rằng yêu cầu này không có căn cứ pháp luật. Ông T1 xác định đến năm 2025 mới biết ông T2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà T. Sau khi phát hiện sự việc, ông đã trình báo Công an xã A nhưng được hướng dẫn đây là tranh chấp dân sự và có thể yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông chưa khởi kiện thì đến tháng 11/2025, bà T khởi kiện ông tại Tòa án.

Đối với biên nhận do ông T2 cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 thừa nhận chữ viết và chữ ký trên biên nhận là của ông, nhưng không đồng ý với việc sử dụng tài liệu này để chứng minh ông đã nhận lại tiền từ ông T2. Ông T1 giải thích rằng biên nhận liên quan đến giao dịch giữa ông và bà Võ Thị Mỹ V (mẹ ruột ông T2) về việc mua bán một căn nhà, đất khác nằm gần nhà, đất đang tranh chấp, cách khoảng hai căn nhà. Đối với giao dịch này, ông T1 đã được sang tên quyền sử dụng đất theo quy định; khoản tiền ghi trong biên nhận là tiền đặt cọc ông T1 đã giao cho bà V trước đó. Vì vậy, biên nhận không liên quan đến việc thanh toán hoặc hoàn trả tiền giữa ông và ông T2 trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất ngày 16/01/2020. Ông khẳng định chưa nhận lại bất kỳ khoản tiền nào do ông T2 hoàn trả đối với giao dịch đang tranh chấp.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết A đã có văn bản ủy quyền cho ông Hồ Quốc T2 trình bày: thống nhất hoàn với ý kiến của ông T2 đối với vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim T3 trình bày: thống nhất hoàn với ý kiến của ông T1 đối với vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2026/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Kim T và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Quốc T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2022 giữa ông Hồ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết A với bà Lương Kim T đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã A, thành phố Cần Thơ). Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Hồ Quốc T2 về việc ông T2 yêu cầu Tòa án buộc ông T1 chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất 163, tờ bản đồ số 8.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T1 về việc yêu cầu: công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Hồ Quốc T2 và ông Lê Văn T1 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nay là xã A, thành phố Cần Thơ (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 16/01/2020) là hợp pháp; công nhận ông T1 là người có quyền sử dụng nhà đất này là hợp pháp; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Quốc T2 và bà Lương Kim T vô hiệu do có hành vi gian dối, lừa dối; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lương Kim T và yêu cầu Tòa án tuyên ổn định quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất cho ông Lê Văn T1 theo đúng quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Quốc T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hồ Quốc T2 và ông Lê Văn T1 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nay là xã A, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 16/01/2020 là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Kim T.

4.1. Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Kim T3 có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 nêu trên, bao gồm: 02 phòng ngủ có kết cấu nền lát gạch men, tường xây gạch 10cm, ốp gạch men, trần đóng la phông, cửa sắt + kính, kích thước chung 2,8m x dài 8,1m, diện tích 22,68m^2 ; 01 bể đựng hải sản kết cấu tường xây gạch, mặt trong ốp gạch men, nền lát gạch men, kích thước 2,45m x 2,5m, diện tích 6,125m^2;

4.2. Buộc ông Hồ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết A giao cho bà Lương Kim T công trình xây dựng trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 gồm:

Nhà tiền chế; kết cấu: cột thép + cột bê tông cốt thép, mái lợp tôn, vách (01 bên vách xây tường gạch + 01 bên vách tôn) đòn tay gỗ + thép hộp; lợp tấm cách nhiệt, nền xi măng

Diện tích: 140,5 m^2

Mái che trước kết cấu: khung hệ đỡ bằng thép mái lợp tôn, nền xi măng; Diện tích: 21,47 m^2

Nhà vệ sinh 01; kết cấu: vách xây tường gạch, nền gạch men, bệ xí xổm. Diện tích: 3,84m²

Nhà vệ sinh 02; kết cấu: vách xây tường gạch, nền gạch men, bệ xí xổm. Diện tích: 1,92m²

Bà Lương Kim T được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản nêu trên.

4.3. Buộc ông Hồ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết A, ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Kim T3 giao trả cho bà Lương Kim T thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã A, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00584116, ngày 26/02/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Lương Kim T. Đất có số đo, vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông Nam: Giáp thửa 164, có số đo 17,38m + 7,79m;

- Hướng T: Giáp thửa 25, có số đo 7,81m + 17,69m;

- Hướng Tây Nam: Giáp Quốc lộ N, có số đo 5,65m + 7,79m;

- Hướng Đông Bắc: Giáp thửa 11, thửa 254, thửa 14 có số đo 1,22m + 1,99m + 2,25m;

Diện tích: 140,5m² (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/7/2026, bị đơn ông Lê Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/01/2020 giữa ông Lê Văn T1 và ông Hồ Quốc T2; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2022 giữa ông Hồ Tuấn Q và bà Lương Kim T vô hiệu; ổn định cho ông T1 được quyền sử dụng nhà, đất tranh chấp; buộc ông T2 bồi thường thiệt hại cho ông T1 số tiền 373.050.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dụng tranh chấp trong vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1 nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn T1, Hội đồng xét xử thấy rằng: đối với yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà, đất ngày 16/01/2020 giữa ông Hồ Quốc T2 và ông Lê Văn T1, xét thấy, các bên đều thừa nhận có xác lập giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,5m², tọa lạc tại ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, giao dịch được lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Theo lời trình bày của ông T2, hai bên thỏa thuận ông T1 phải thanh toán số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng vào ngày 16/01/2022; nếu không thanh toán thì hợp đồng chấm dứt, ông T1 phải trả lại nhà, đất. Trong khi đó, ông T1 cho rằng thời hạn thanh toán là ngày 31/12/2025.

[3] Mặt khác, theo ông T2, do không thống nhất được việc thực hiện hợp đồng nên hai bên đã thỏa thuận chấm dứt giao dịch, ông T2 có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường cho ông T1. Ông T2 cho rằng việc hoàn trả được thực hiện thông qua bà Võ Thị Mỹ V vào ngày 12/12/2023. Ông T1 thừa nhận chữ viết và chữ ký trên biên nhận ngày 12/12/2023 là của mình nhưng không thừa nhận việc nhận tiền để chấm dứt giao dịch đang tranh chấp, cho rằng biên nhận liên quan đến một giao dịch nhà, đất khác với bà V.

[4] Xét biên nhận ngày 12/12/2023, mặc dù ông T1 không thừa nhận mục đích giao nhận tiền như ông T2 trình bày, nhưng nội dung biên nhận thể hiện tổng số tiền 1.200.000.000 đồng và có ghi nhận việc ông Hồ Quốc T2 không còn thiếu tiền ông T1. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông T2 về việc hoàn trả 900.000.000 đồng đã nhận, trả 200.000.000 đồng bồi thường do không tiếp tục thực hiện giao dịch và thanh toán 100.000.000 đồng tiền vay. Bên cạnh đó, ông T1 cũng thừa nhận ông T2 từng vay của mình 100.000.000 đồng, trong khi không thừa nhận có quan hệ vay mượn tiền với bà V.

[5] Lời giải thích của ông T1 về việc biên nhận liên quan đến giao dịch khác với bà V chưa đủ cơ sở để bác bỏ giá trị chứng minh của tài liệu này đối với việc thanh toán giữa các bên. Vì vậy, có căn cứ xác định ông T2 đã thực hiện việc hoàn trả tiền theo thỏa thuận chấm dứt giao dịch và ông T1 đã nhận khoản tiền này. Do đó, việc ông T1 tiếp tục yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng ngày 16/01/2020 và công nhận quyền sử dụng nhà, đất là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà Tuyết A với bà T ngày 24/8/2022 vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T2 và ông T1 bị vô hiệu, nên ông T2 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất cho bà T. Bà T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 vào ngày 26/02/2025. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định không còn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng do đã được cấp giấy chứng nhận; ông T2 cũng rút yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng này. Việc đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu đã được rút được cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

[7] Ông T1 cho rằng ông T2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho mình trước đó nên việc tiếp tục chuyển nhượng cho bà T là gian dối; đồng thời cho rằng bà T không phải là người thứ ba ngay tình vì nhà, đất đang do ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, như đã phân tích, giao dịch giữa ông T2 và ông T1 đã bị vô hiệu đồng thời được các bên thỏa thuận chấm dứt và tiền đã được hoàn trả. Vì vậy, tại thời điểm ông T2 thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T, không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông T1 theo hợp đồng ngày 16/01/2020.

[8] Việc ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất sau khi giao dịch chấm dứt theo thỏa thuận không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông. Mặt khác, ông T1 chưa cung cấp được chứng cứ đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà Tuyết A với bà T được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác, có mục đích vi phạm điều cấm của luật hoặc được xác lập do bị lừa dối theo quy định của Bộ luật Dân sự. Việc giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng sau thấp hơn giá thỏa thuận trong giao dịch trước cũng không phải là căn cứ độc lập để xác định hợp đồng chuyển nhượng sau vô hiệu. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2022 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T.

[9] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà, đất cho ông T1, xét thấy, ông T1 không chứng minh được giao dịch chuyển nhượng ngày 16/01/2020 còn hiệu lực và là căn cứ hợp pháp để xác lập quyền sử dụng đất của mình. Trong khi đó, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc công nhận quyền sử dụng nhà, đất cho ông là có căn cứ.

[10] Đối với việc giao trả đất và xử lý tài sản trên đất, xét thấy, bà T là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8. Bà đồng ý nhận các tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông T2, bà Tuyết A mà không yêu cầu tháo dỡ; ông T2 và bà Tuyết A cũng đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các bên, giao các tài sản này cho bà T sở hữu, sử dụng là phù hợp.

[11] Đối với hai phòng ngủ và bể đựng hải sản do ông T1 xây dựng trên đất, ông T2 không thừa nhận đã đồng ý cho ông T1 xây dựng, sửa chữa, làm thay đổi hiện trạng nhà, đất. Theo nội dung giao dịch mà các bên trình bày, ông T1 chỉ được tiếp tục sử dụng nhà, đất trong thời gian thực hiện thỏa thuận, không có căn cứ xác định ông được quyền tự ý thay đổi hiện trạng tài sản khi chưa hoàn tất việc chuyển nhượng. Nay giao dịch đã chấm dứt, ông T1 không có căn cứ tiếp tục chiếm hữu nhà, đất để cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông T1 và bà Nguyễn Kim T3 tháo dỡ các công trình do ông T1 xây dựng để trả lại mặt bằng cho bà T, đồng thời buộc các bị đơn giao trả nhà, đất theo hiện trạng và phạm vi đã xác định là có căn cứ. Kháng cáo của ông T1 về việc công nhận quyền sử dụng nhà, đất cho mình không được chấp nhận nên không có cơ sở để sửa phần quyết định này.

[12] Đối với yêu cầu buộc ông T2 bồi thường thiệt hại số tiền 373.050.000 đồng, xét thấy, cấp sơ thẩm xác định ông T1 không nộp yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại theo đúng thời điểm, trình tự, thủ tục tố tụng mà nêu yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm nên không xem xét, giải quyết là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, ông T1 tiếp tục yêu cầu giải quyết khoản tiền này là không có căn cứ. Do đó, quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T1, nếu có đủ điều kiện theo quy định pháp luật, được thực hiện bằng vụ án khác theo trình tự tố tụng chung.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[15] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2022 giữa bà T với vợ chồng ông T2 và bà Tuyết A: tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất xác định giá chuyển nhượng thực tế là 2.800.000.000 đồng; việc ghi giá 720.000.000 đồng trong hợp đồng là nhằm mục đích giảm nghĩa vụ thuế phải nộp. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần kiến nghị cơ quan quản lý thuế có thẩm quyền tiến hành xác minh và truy thu số tiền thuế bị thất thoát theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2026/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Lê Văn T1 có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000667 ngày 13/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 10 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 10 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng