

**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: 1261/2026/DS-PT

Ngày: 08 - 9 - 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: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phương.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký viên của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên

Trong ngày 08 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1355/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 209/2026/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1679/2026/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hữu H, sinh năm 1973. Địa chỉ: C, tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1982. Địa chỉ thường trú: 199H5/6 khu vực 2, phường A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Bà Dương Thị Y, sinh năm 1995. Địa chỉ thường trú: A đường C, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Ông Tô Minh L, sinh ngày 13/11/1999. Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Trần Như T1, sinh ngày 05/4/1993. Địa chỉ thường trú: 2 M, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962.

2. Bà Dương Thị M, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho ông T2: Ông Nguyễn Văn T3. Địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

(Theo văn bản Ủy quyền ngày 22/6/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T3. Địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp:

2.1. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1985. Địa chỉ: số I đường N, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2024).

3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

4. Bà Phan Ngọc Y1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông L1, bà Y1, bà P, ông M2: Bà Trần Thị M1, sinh năm 1985. Địa chỉ: số I đường N, phường C (vắng mặt).

7. Ông Lê Tuấn T4, 1988. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ

8. Bà Bùi Thị Minh C, sinh năm 1970. Địa chỉ: C, tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26 tháng 01 năm 2026, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn

và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp nguyên đơn trình bày: Ông Lê Hữu H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2022 giữa ông Lê Hữu H với ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M được công chứng số 2246 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công Chứng Nguyễn Văn B đối với các thửa đất gồm: *Thửa 628* tờ bản đồ số 05, diện tích 3.221,2m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ794064 số vào sổ cấp GCN: CH01276 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H; *Thửa 1012* tờ bản đồ số 05, diện tích 3.969,6m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 794063 số vào sổ cấp GCN: CH01275 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H và *Thửa 1051* tờ bản đồ số 05, diện tích 108,6m² loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX798558 số vào sổ cấp GCN: CH02660 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H. Các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với các lý do: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bị đơn ông T2, bà M có nghĩa vụ giao đất cho ông H đủ diện tích, đúng loại đất, vị trí như đã thỏa thuận và cam đoan quyền sử dụng đất bị đơn chuyển nhượng cho ông H không có tranh chấp. Ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn K khi ký thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc và ghi giấy đã nhận tiền có ghi cam kết làm xong vụ lúa sẽ giao đất cho nguyên đơn. Nhưng khi ông H đến nhận đất theo thỏa thuận thì bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không giao được đất. Từ việc vi phạm hợp đồng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trực tiếp gây cản trở, thiệt hại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn và ông Nguyễn Văn K đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận, nhưng không được nhận đất đúng thời gian như đã thỏa thuận để canh tác thu hoa lợi. Nguyên đơn có gặp mặt trao đổi thương lượng nhiều lần với bị đơn và ông Nguyễn Văn K hứa sẽ sớm giải quyết giao đất nhưng đều không thực hiện, nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K, ông H không đồng ý và có ý kiến: Nếu ông K cho rằng đó là giao dịch vay tài sản thì ông K phải có nghĩa vụ chứng minh, ông K chỉ là người trung gian đứng ra giới thiệu cho các bên chuyển nhượng nhưng thực tế hợp đồng ký kết là giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của ông K, việc giao dịch, thỏa thuận giữa ông K và ông T2 như thế nào nguyên đơn không nắm và hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, đúng quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M cùng thống nhất trình bày: Ông bà đồng ý giao đất tại các Thửa đất 628, T, Thửa 1051 cho nguyên đơn ông H, bởi các lý do: Ông K là bạn của ông Nguyễn Văn T3 là con ông, bà nên ông bà mới đứng tên 03 Thửa đất thay ông K để làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền 1.990.000.000đồng. Sau đó, giữa ông K và ông H có nhu cầu mua bán 03 thửa đất trên nên ông, bà ra rút giấy Ngân hàng và ký chuyển nhượng nên ông, bà đồng ý

theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông K phải có trách nhiệm bồi thường cho những người liên quan đang canh tác trên đất để họ di dời trả lại đất cho nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị P, bà Phan Ngọc Y1, ông Nguyễn Văn L1 cùng thống nhất trình bày:* Trước đây, ông Nguyễn Văn Đ (hiện đã chết) có cho đất các con và chia ra cho 03 người con cụ thể: Ông Nguyễn Văn M2 được cho: 2.600 m² thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5; Ông Nguyễn Văn Q được cho: 3.900 m² thửa đất số 1012 và một phần diện tích thuộc thửa 628, tờ bản đồ số 5; Bà Nguyễn Thị P, sinh được cho: 690,8 m² thửa đất 628, tờ bản đồ số 5. Các phần đất nêu trên đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn chưa thể tách đất nên bà Nguyễn Thị P đại diện gia đình đứng ra làm thủ tục thừa kế đứng tên toàn bộ diện tích đất kể trên từ ông Nguyễn Văn Đ cho các con. Đến ngày 04 tháng 08 năm 2018 do bà P lớn tuổi không đủ điều kiện để vay vốn Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị P làm thủ tục cho, tặng toàn bộ diện tích trên thuộc thửa 628, thửa 1012 và thửa 1051 cho con là ông Nguyễn Văn K để ông K vay tiền dùm. Toàn bộ thửa đất tranh chấp đều do ông M2, vợ ông Q là bà Y1, bà P quản lý, sử dụng từ 1991 đến nay.

Đến ngày 29 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Văn K do kẹt tiền làm ăn đã cầm cố thửa đất số 628, 1012 và 1051 cho ông ông Lê Tuấn T4 đăng ký thường trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ với số tiền: 500.000.000đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng). Vì chỗ quen biết nên ông T4 có yêu cầu sang tên toàn bộ thửa đất trên cho ông T4 để ông T4 thay mặt ông K vay vốn Ngân Hàng vì ông K đang bị nợ xấu. Đến ngày 29/04/2021, ông Lê Tuấn T4 lợi dụng lòng tin của ông K đã lừa đảo và sang tên thửa đất 628, 1012 và thửa 1051 cho ông Nguyễn Văn T2, với số tiền không rõ bao nhiêu. Sau đó, ông Nguyễn Văn T2 lại sang tên hay cầm cố các thửa đất trên cho ông Lê Hữu H. Tiếp đó, ông Lê Hữu H và ông Nguyễn Văn T2 xảy ra tranh chấp và khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Vì vậy, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thửa đất này đều do ông bà của các ông, bà để lại và canh tác từ xưa đến nay.

- *Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K là bà Trần Thị M1 trình bày:* Sinh thời ông ngoại ông K tên là Nguyễn Văn Đ có tặng cho mẹ và các cậu các thửa đất: Thửa đất số 628, diện tích 3.221.2 m² (Loại đất chuyên trồng lúa nước); Thửa đất số 1012, diện tích 3.969.6m² (Loại đất chuyên trồng lúa nước) và thửa đất số 1051, diện tích 108.6 m² (Đất cây lâu năm), các thửa đất cùng tờ bản đồ số 5 và tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Gia đình thống nhất để bà Nguyễn Thị P đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Năm 2018 gia đình cần vốn làm ăn nhưng mẹ và các cậu đều lớn tuổi, vay ngân hàng không được. Bản thân ông K đang công tác tại cơ quan nhà nước, đủ điều kiện để vay tiền nên gia đình thống nhất cho ông K đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất trên

với mục đích để vay vốn ngân hàng. Năm 2018 sau khi mẹ và các cậu thỏa thuận cho ông K đứng tên để làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng và có vay ngân hàng 200.000.000đồng. Sau đó, do công việc làm ăn khó khăn, ông K có nhu cầu vay thêm 500.000.000đồng, nhưng do còn nợ Ngân hàng nên không vay tiếp được. Mới thông qua ông T3 là đồng nghiệp cùng cơ quan, nhờ ông T3 vay dùm 500.000.000đồng. Ông T3 mới nhờ cha mình là ông Nguyễn Văn T2 đứng ra vay dùm và sau đó các thủ tục khác đều do ông T2 tự đi làm. Sau khi, làm xong một thời gian thì ông T2 nói là sẽ cầm cố tài sản của ông K cho ông H, nên ông H sẽ là người giao tiền cho ông K. Vì tin tưởng nên ông T3 nói gì ông cũng nghe theo, sau đó thì ông H chuyển cho ông tổng cộng số tiền 500.000.000đồng. Kể từ đó cho đến nay, ông K không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông T2 hay ông H. Hiện tại, đất trên vẫn do cậu mợ ông canh tác, quản lý, sử dụng. Ông H không biết đất của ông K ở đâu, ai đang sử dụng nhưng vẫn cho rằng ông đã bán nên khởi kiện buộc phải giao trả đất là không đúng và không có cơ sở chấp nhận. Nên ông K có yêu cầu độc lập sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 628, T và Thửa 1051.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ794064, thửa số 628, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 29/4/2021, với diện tích 3.221,2 m² Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5; Diện tích 3.969,6 m², tờ bản đồ số 5; thửa đất số: 1051, diện tích 108,6 m², tờ bản đồ số 5 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2246 ký ngày 7/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và ông Lê Hữu H Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B ký công chứng.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 628, số 1012, số 1051 được chỉnh lý trang 4 qua tên ông Lê Hữu H vào ngày 17/10/2022;

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K giao trả lại các thửa đất 628, 1012, 1051 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ để ông H sử dụng thì ông không đồng ý. Vì các thửa đất nêu trên là của các cậu ông K, không phải của ông K. Ông K cũng không sang bán hay tặng cho gì ông H, ông K đồng ý trả lại cho ông H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn T4 trình bày:* sau khi ông đứng tên Thửa đất 1051, tờ bản đồ số 5 thì ông có chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông T2, số tiền bao nhiêu thì ông không biết do thửa đất 1051 ông chỉ đứng tên giùm ông K để làm các thủ tục vay tiền Ngân hàng trước đó; đối với Thửa đất 1012 do ông Nguyễn Văn K đứng tên có chuyển nhượng lại cho ông để ông đứng tên vay tiền Ngân hàng, nhưng giá bao nhiêu thì ông không biết, sau đó ông chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T2 nhưng giá bao nhiêu ông không biết

do mục đích chuyển nhượng để làm thủ tục vay tiền ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Minh C trình bày, bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lê Hữu H. Cụ thể, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Ngọc Y1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M2 và ông Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Hữu H các tài sản là quyền sử dụng đất gồm Thửa 628, diện tích 3.221,2m² loại đất trồng lúa nước, hiện đứng tên ông Lê Hữu H; Thửa 1012, diện tích 3.969,6m² loại đất trồng lúa nước, hiện đứng tên ông Lê Hữu H và Thửa 1051, diện tích 108,6m² loại đất trồng cây lâu năm, hiện đứng tên ông Lê Hữu H, các thửa đất trên cùng tờ bản đồ số 5 và tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 209/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã quyết định như sau:

Áp dụng Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, Điều 104, Điều 105, Điều 203 Luật đất đai. Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2022 giữa ông Lê Hữu H với ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị Minh S công chứng 2246 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng cùng ngày tại Phòng Công Chứng Nguyễn Văn B.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Ngọc Y1, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm giao trả các thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.221,2m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ794064 số vào sổ cấp GCN: CH01276 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

+ Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.969,6m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 794063 số vào sổ cấp GCN: CH01275 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

+ Thừa đất số 1051, tờ bản đồ số 05, diện tích 108,6m² loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX798558 số vào sổ cấp GCN: CH02660 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Ngọc Y1, bà Nguyễn Thị P phải tự di dời tài sản cây trồng trên các thửa đất 628, 1012, 1051, nguyên đơn không phải hỗ trợ chi phí di dời.

- Nguyên đơn ông Lê Hữu T5 có trách nhiệm trả số tiền 100.000.000đồng còn lại cho ông Nguyễn Văn K sau khi nguyên đơn nhận các Thửa đất 628, 1012, 1051 từ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông M2, ông L1, bà Y1, bà P. Kiến nghị Cơ quan Thuế truy thu thuế đối với đương sự có liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Thửa 628, Thửa 1012 và Thửa 1051 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ794064, thửa số 628, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 29/4/2021, với diện tích 3221,2 m² Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5; Diện tích 3.969,6 m², tờ bản đồ số 5; thửa đất số: 1051, diện tích 108,6 m², tờ bản đồ số 5 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2246 ký ngày 7/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và ông Lê Hữu H Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B ký công chứng. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 628, số 1012, số 1051 được chỉnh lý trang 4 qua tên ông Lê Hữu H vào ngày 17/10/2022.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 22/4/2026 ông Nguyễn Văn K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông K. Với các lý do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa chắc chắn, không thuyết phục và thiếu tính chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến của mình; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn K vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và kháng cáo của mình nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Áp dụng

khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 209/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K được thực hiện trong thời hạn, đúng hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Phạm vi xét xử phúc thẩm được xác định trên cơ sở nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và các vấn đề có liên quan đến việc giải quyết kháng cáo.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa các bị đơn Nguyễn Văn T2, Dương Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Lê Tuấn T4 và Bùi Thị Minh T6 vắng mặt. Xét thấy, các đương sự này đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ vào khoản 3 Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Xét nội kháng cáo của ông Nguyễn Văn K yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ794064, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 29/4/2021 đối với các thửa đất số 628, số 1012, số 1051; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2246 ký ngày 7/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và ông Lê Hữu H Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B ký công chứng và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 628, số 1012, số 1051 được chỉnh lý trang 4 qua tên ông Lê Hữu H vào ngày 17/10/2022. Ông K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa chặt chẽ, không thuyết phục và thiếu chính xác nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu H và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông K. Xét thấy, Ông Nguyễn Văn K cho rằng 03 thửa đất số 628, 1012 và 1051, tờ bản đồ số 05 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ để lại cho các con; bà Nguyễn Thị P chỉ đứng tên đại diện, sau đó chuyển quyền để ông K đứng tên nhằm mục đích vay tiền Ngân hàng, chứ ông K không có quyền định đoạt, chuyển nhượng các thửa đất này và ông K cho rằng ông chỉ nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông Lê Hữu H, không nhận số tiền 3.185.000.000 đồng như nội dung Tờ biên nhận ngày 07/9/2022. Từ đó, ông K yêu cầu tuyên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu H. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu đó có căn cứ và hợp pháp; trường hợp không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu

thập được trong hồ sơ. Các lý do ông K trình bày đã được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá. Tại cấp phúc thẩm, ông K không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho việc ông chỉ đứng tên quyền sử dụng đất hộ người khác, bị hạn chế quyền định đoạt hoặc việc các giao dịch chuyển nhượng được xác lập trái với ý chí của ông. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của ông K thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trong hồ sơ vụ án là có thật và hợp pháp; và thừa nhận giấy biên nhận nhận số tiền 3.185.000.000 đồng “Tờ biên nhận” ngày 07/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 do ông K ký. Do đó, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông K.

[4] Đối với nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xem xét thẩm định thể hiện 03 thửa đất số 628, 1012 và 1051 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quá trình đăng ký biến động được thực hiện qua các chủ thể theo hồ sơ địa chính. Tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho ông Lê Hữu H, quyền sử dụng đất đã được đăng ký đứng tên ông Nguyễn Văn T2 và bà Dương Thị M. Theo quy định của pháp luật đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất của các nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thừa kế... khi có đủ các điều kiện luật định. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông K không chứng minh được ông bị hạn chế, không có quyền định đoạt chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên. Ông K cho rằng ông đứng tên quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích vay tiền, còn quyền sử dụng thực tế thuộc về ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị P, bà Phan Ngọc Y1 và ông Nguyễn Văn L1. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của các đương sự thì không có tài liệu, chứng cứ đủ xác định giữa các bên có thỏa thuận về việc ông K chỉ đứng dùm. Mặt khác, chính ông K là người đứng tên quyền sử dụng đất trong một giai đoạn và sau đó trực tiếp tham gia quá trình giao dịch. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022, ông K ký tên với tư cách bên đại diện bên chuyển nhượng, xác nhận đồng ý bán cho ông Lê Hữu H các thửa đất số 628, 1012 và 1051; việc ký kết văn bản này thể hiện ông K biết và tham gia vào quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Điều 116 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện về chủ thể, sự tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức giao dịch phù hợp với quy định pháp luật trong trường hợp luật có quy định. Do đó, việc ông K cho rằng bản thân hoàn toàn không có ý chí chuyển nhượng và không có quyền liên quan đến giao dịch là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Đối với số tiền ông H giao nhận: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022, tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đất đối với các thửa 628, 1012 và 1051. Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp còn có “Tờ biên nhận” ngày 07/9/2022 thể hiện ông Nguyễn Văn K đã nhận số tiền 3.185.000.000 đồng từ ông Lê Hữu H và cam kết sẽ bàn giao đất sau khi làm xong mùa lúa. Ông K không thừa nhận đã nhận số

tiền 3.185.000.000 đồng mà cho rằng chỉ nhận 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ông K thừa nhận chữ ký trên hợp đồng đặc cọc và biên nhận tiền là do ông K ký và đồng ý trả lại số tiền này cho các nguyên đơn. Nên có cơ sở xác định “Hợp đồng đặc cọc ngày 29/8/2022” và “tờ biên nhận ngày 07/9/2022” là có thật. Do đó, có cơ sở xác định việc giao nhận tiền theo nội dung Tờ biên nhận là phù hợp với việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của ông K về việc chỉ nhận 500.000.000 đồng là không có căn cứ.

[6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2022: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2246, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C1 ngày 07/9/2022, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đối với các thửa số 628, 1012 và 1051. Tại thời điểm giao kết, quyền sử dụng đất đã được đăng ký đứng tên ông Nguyễn Văn T2 và bà Dương Thị M. Ông T2 và bà M là những người trực tiếp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông H và tại cấp sơ thẩm cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho bên kia theo điều kiện, nội dung, hình thức hợp đồng được quy định trong Bộ luật Dân sự và pháp luật về đất đai. Theo Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai; việc công chứng, chứng thực hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2022 được lập bằng văn bản, được công chứng và sau khi ký kết đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, ông Lê Hữu H được chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022. Theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện luật định, trong đó có điều kiện có Giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định của pháp luật đất đai. Từ các phân tích trên chưa có căn cứ xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông T2 và bà M không có quyền chuyển nhượng hoặc quyền sử dụng đất thuộc trường hợp bị cấm, bị hạn chế chuyển nhượng. Cũng không có chứng cứ chứng minh hợp đồng được xác lập do giả tạo, do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hoặc thuộc các trường hợp vô hiệu khác theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H, buộc ông T2, bà M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và buộc những người đang quản lý, sử dụng đất giao đất cho ông H là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông K yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nội dung chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu H với lý do các giao dịch chuyển nhượng là vô hiệu. Tuy nhiên, như đã phân tích, không có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch vô hiệu. Việc đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên được thực hiện trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, khi xem xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án phải xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy và mối liên hệ giữa việc cấp, chỉnh lý giấy chứng nhận với quyền, lợi ích hợp pháp đang tranh chấp. Ông K không chứng minh được việc cấp, chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu H là trái pháp luật hoặc trực tiếp xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của ông. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K.

[8] Đối với ý kiến cho rằng đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị P, bà Phan Ngọc Y1 và ông Nguyễn Văn L1 và những người này cho rằng 03 thửa đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ để lại cho các con và họ là những người trực tiếp quản lý, canh tác từ trước đến nay. Xét thấy, như đã phân tích trên thì các quyền sử dụng đất của các ông, bà đã được các ông, bà chuyển nhượng, tặng cho ông K và các hợp đồng đã được ký kết theo đúng trình tự thủ tục tố tụng. Việc các ông, bà trực tiếp quản lý, sử dụng hoặc canh tác đất trên thực tế không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp, nhất là khi quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận và đã được đăng ký biến động qua các chủ thể khác (ông K, ông T2, bà M2, ông H, ...). Trong quá trình giải quyết vụ án thì các ông, bà cũng không có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho mình và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ đủ cơ sở pháp lý để xác định họ là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với 03 thửa đất hoặc để phủ nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, đăng ký cho các chủ thể trong quá trình giao dịch. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của những người này là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[9] Đối với việc giao đất: Trên thực tế 03 thửa đất hiện do ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị P và bà Phan Ngọc Y1 quản lý, canh tác. Tuy nhiên, như đã phân tích, những người này không chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với 03 thửa đất và không có căn cứ pháp luật để tiếp tục chiếm hữu, sử dụng đất sau khi quyền sử dụng đất đã được đăng ký cho ông Lê Hữu H. Theo Điều 166 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có quyền được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai, đồng thời có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật. Do ông H đã được đăng ký quyền sử dụng đất trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng được xác định có hiệu lực, nên có quyền yêu cầu những người đang quản lý, sử dụng đất

không có căn cứ pháp luật giao trả đất. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm buộc những người đang quản lý, sử dụng giao trả các thửa đất số 628, 1012 và 1051 cho ông H là phù hợp với hậu quả của việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với cây trồng trên đất, tại giai đoạn sơ thẩm không thực hiện được việc xem xét, thẩm định tại chỗ vì những người đang quản lý, sử dụng đất không hợp tác nên không có đủ căn cứ xác định cụ thể số lượng, chủng loại và giá trị cây trồng. Cấp sơ thẩm đã xác định những người đang sử dụng đất có trách nhiệm tự di dời cây trồng để giao đất, ông H không phải hỗ trợ chi phí di dời và quyết định này không có đương sự nào kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[10] Đối với số tiền 100.000.000 đồng còn lại: Tại cấp sơ thẩm, ông H tự nguyện tiếp tục thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho ông Nguyễn Văn K sau khi nhận bàn giao các thửa đất theo thỏa thuận ngày 29/8/2022. Theo nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận quy định tại Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015, cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực thực hiện đối với các bên. Việc ông H tự nguyện thanh toán số tiền còn lại không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông H là có căn cứ.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng ông K kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông K và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Đề nghị của vị kiểm sát viên đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 209/2026/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, án tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2022 giữa ông Lê Hữu H với ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị Minh S công chứng 2246 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng cùng ngày tại Phòng Công Chứng Nguyễn Văn B.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Ngọc Y1, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Hữu H các thửa đất gồm:

- Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.221,2m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ794064 số vào sổ cấp GCN: CH01276 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.969,6m² loại đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 794063 số vào sổ cấp GCN: CH01275 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Thửa đất số 1051, tờ bản đồ số 05, diện tích 108,6m² loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX798558 số vào sổ cấp GCN: CH02660 ngày 17/10/2022 hiện đứng tên ông Lê Hữu H đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Ngọc Y1, bà Nguyễn Thị P phải tự di dời tài sản cây trồng trên các thửa đất 628, 1012, 1051, nguyên đơn không phải hỗ trợ chi phí di dời.

Nguyên đơn ông Lê Hữu T5 có trách nhiệm trả số tiền 100.000.000đồng còn lại cho ông Nguyễn Văn K sau khi nguyên đơn nhận các thửa đất 628, 1012, 1051 từ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông M2, ông L1, bà Y1, bà P. Kiến nghị Cơ quan Thuế truy thu thuế đối với đương sự có liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Thửa 628, Thửa 1012 và Thửa 1051. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ794064, thửa số 628, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 29/4/2021, với diện tích 3221,2 m² Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5; Diện tích 3.969,6 m², tờ bản đồ số 5; thửa đất số: 1051, diện tích 108,6 m², tờ bản đồ số 5 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2246 ký ngày 7/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M và ông Lê Hữu H Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B ký công chứng và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 628, số 1012, số 1051 được chỉnh lý trang 4 qua tên ông Lê Hữu H vào ngày 17/10/2022.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M phải chịu 4.000.000đồng, do nguyên đơn Lê Hữu T5 đã tạm ứng số tiền 4.000.000đồng (đã chi xong), nên bị đơn T5, bà D có trách nhiệm liên đới hoàn trả 4.000.000đồng lại cho nguyên đơn ông Lê Hữu H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Thị M mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lê Hữu H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005372 ngày 06/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cũ và 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001981 ngày 27/01/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ. Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004590 ngày 28/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cũ thành án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K phải chịu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008705 ngày 06/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. 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 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 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-VP.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy