

**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: 607/2025/DS-PT

Ngày: 21 – 9 – 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 và ngày 21 tháng 9 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST, ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 548/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 509/2025/DS-PT ngày 30 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là C, khu vực T, phường T thành phố Cần Thơ thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Thanh T, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: D, đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Tấn L – Đoàn luật sư thành phố C (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Số C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là Số C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1990 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A- T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số A-T, phường B, thành phố Cần Thơ).

- Ông Nguyễn Chí N, sinh năm: 1999 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A đường C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là 152 đường Cách mạng tháng 8, phường P, thành phố Cần Thơ).

2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A tổ B, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền 26/8/2025*)

2.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là tổ B, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Phương T2, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là C, khu vực 2, phường T, thành phố Cần Thơ).

3.2. Bà Võ Thị C1, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là tổ B, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

3.3. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 7-khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là 72/13-khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

3.4. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Có đơn xin vắng mặt Thới An Đ1, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ: Số A C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số A C, phường .

3.5. Văn phòng C5. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 7, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là 75Đ-CMT8, phường B, thành phố Cần Thơ).

3.6. Văn Phòng C5 (Văn phòng C6 cũ). Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 2 - L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là 23/9 – L, phường B, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Thị Tuyết P và Nguyễn Văn S.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 2- thành phố Cần Thơ).

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, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông nội ông Nguyễn Văn T1 để lại cho ông T1. Phần đất có diện tích 542.0m² tại KV T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Hiện phần đất này đã bị ông Nguyễn Văn C (Bác ruột ông T1) kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trùm lên phần đất của ông T1 và ông C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/1995 tại thửa số 60, tờ bản đồ số 10 (việc này đã được ông Nguyễn Văn C ghi trong giấy xác nhận ngày 26/7/2022).

Ngày 30/3/2016, ông Nguyễn Văn T1 có làm giấy chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên lại cho bà Huỳnh Thị D, ông T1 đã tiến hành giao phần đất chuyển nhượng cho bà D và bà D đã quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Năm 2015, ông C đã tặng cho phần đất này cho con là Nguyễn Văn S và ông S đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2015. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 035.36, thửa 665, tờ bản đồ số 9, diện tích 542.0m², đất tọa lạc tại KV T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Sau đó ông S chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết P, ngày 23/12/2022 phần đất này đã được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết P. Ngày 21/6/2024, bà Nguyễn Thị Tuyết P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Đ khi Tòa án đang tiến hành giải quyết tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu, Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn S; Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với bà Nguyễn Thị Tuyết P, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Trần Văn T3, số chứng nhận 5163 ngày 17/12/2022. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tấn Đ được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 1091, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/06/2024; Yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C cùng có trách nhiệm trả quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 542,0m² nêu trên lại cho bà D và bà P có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà D đứng tên chủ quyền; Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (số vào sổ CH 03536) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015, đã chính lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết P ông Nguyễn Văn L1 trình bày yêu cầu phản tố: Bà Nguyễn Thị Tuyết P hiện là chủ sử dụng đất đối với phần đất tại thửa số 665; tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², đất tại Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Phần đất này bà P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chủ sử dụng đất vào ngày 23/12/2022.

Nguồn gốc phần đất này là do bà P nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Nguyễn Văn S. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định; bà P đã giao tiền đầy đủ cho ông S và nhận đất ngoài thực tế. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và bà P thì bà P không đồng ý. Nay bà P phản tố yêu cầu bà Huỳnh Thị D chấm dứt hành vi cản trở và giao trả cho bà P phần đất thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tại Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ

theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông S bà Phạm Thị Trúc P1 trình bày yêu cầu phản tố: Ông S là chủ sử dụng phần đất thửa số: 665; tờ bản đồ 09; diện tích: 542 m²; đất tại Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; ông S đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 03536 ngày 04/02/2015. Tuy nhiên, sau đó ông S được biết ông Nguyễn Văn T1 đã âm thầm lập giấy tay chuyển nhượng toàn bộ phần đất mà ông đang được thừa nhận là chủ sử dụng hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Diễm . Sau đó, bà D căn cứ vào việc chuyển nhượng trên khởi kiện tranh chấp phần đất trên đối với ông S tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Nhận thấy sự việc trên là không đúng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông S có đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu giấy chuyển quyền sử dụng đất vĩnh viễn lập ngày 30/03/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Diễm .

Bị đơn ông Nguyễn Văn C: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông C không đến, cũng không để Tòa án tiến hành lấy lời khai nên không rõ ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 là bà Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày yêu cầu độc lập: Phần diện tích đất tranh chấp 542m², thửa số 665; tờ bản đồ 09, tại khu V, phường T, quận B có nguồn gốc của ông nội ông T1 cho ông T1, việc này đã được ông Nguyễn Văn C thừa nhận vào Giấy xác nhận ngày 26/7/2022 với nội dung: Nguyên vào ngày 05/8/1995, do ông không biết nên có đăng ký quyền sử dụng đất trùm qua bên phần đất của ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1990. Bộ phận đo đạc không biết nên đã đo trùm lên phần đất của ông Nguyễn Văn T1 diện tích 542m² sau đó ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1091. Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 05/8/1995, thửa số 60, tờ bản đồ số 10, đất tại khu vực T, phường T, quận B. Phần đất này ông T1 đã canh tác, quản lý từ trước đến năm 2016 thì chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Diễm . Sau đó, bà D canh tác, quản lý cho đến nay. Hiện tại phần đất này ông Nguyễn Văn C đã làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn S và được cấp đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 671746 (CH 03536) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015, thửa số 665, tờ bản đồ số 09. Đến ngày 23/12/2022, phần đất này đã được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết P. Nay ông T1 yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn S.

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với bà Nguyễn Thị Tuyết P, do Công chứng viên Nguyễn Hồng Ái A, Văn phòng C5 chứng nhận, số chứng nhận 5163, ngày 17/12/2022.

- Yêu cầu tuyên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C cùng có trách nhiệm trả quyền sử dụng đất đối với thửa 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m² đất nêu trên lại cho ông T1 và bà P có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông T1 đứng tên chủ quyền.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (số vào sổ CH 03536) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015 đã chính lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà D.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy ghi nhận ông T1 đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542,0 m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ lại cho bà Huỳnh Thị D sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp chủ quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tấn Đ vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án ông Đ trình bày: Vào ngày 21/6/2024, ông Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Tuyết P đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 9, diện tích 542,0m², đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông và bà P, đồng thời yêu cầu công nhận và ổn định cho ông sử dụng phần đất thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 9, diện tích 542,0m². Ngày 10/3/2025, ông Đ có đơn xin rút yêu cầu độc lập với lý do ngày 04/3/2025 ông và bà P đã ký hợp đồng chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 665, tờ bản đồ số 09, đất tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C1: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng bà C1 không đến, cũng không để Tòa án tiến hành lấy lời khai nên không rõ ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn T3 có đơn yêu cầu vắng mặt, trong bản ý kiến Văn phòng công chứng trình bày: Hợp đồng số 5163 được công chứng đúng trình tự của Luật công chứng và quy định của pháp luật liên quan đến nội dung giao dịch, các bên tự nguyện giao kết hợp

đồng và cam đoan quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền định đoạt của bên chuyển nhượng và không yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng xác minh tài sản. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D yêu cầu hủy hợp đồng số 5163 thì Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do quá trình công chứng Văn phòng đã thực hiện đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T4 (trước là Văn phòng C6) có đơn yêu cầu vắng mặt, trong bản ý kiến Văn phòng công chứng trình bày: Ngày 31/12/2014, Văn phòng C6 nay là Văn phòng C5 có tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của bên tặng cho là ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962, bà Võ Thị C1, sinh năm 1963 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1990. Hồ sơ công chứng số 1503, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐTCQSDĐ, ngày 31/12/2014. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý hai bên thì Văn phòng C5 tiến hành soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của hai bên với nội dung như trong hợp đồng, sau đó hai bên tiến hành tự đọc lại nội dung hợp đồng và công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm công chứng Công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng cho cả hai bên cùng nghe, cùng hiểu và cam kết không có khiếu nại tranh chấp liên quan đến hợp đồng và các bên đã cam kết quyền sử dụng đất không có ký kết với ai khác các loại giao dịch như: Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp, hợp đồng cho thuê, hợp đồng ủy quyền. Đồng thời các bên cam kết là đã biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản và không yêu cầu Văn phòng Công chứng tiến hành xác minh. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên nhận thấy bà Võ Thị C1 biết đọc và không biết viết nên có mời nhân chứng đọc lại cho bà nghe, bà C1 đồng ý và điểm chỉ vào hợp đồng theo quy định. Công chứng viên nhận thấy các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, nội dung mục đích thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tất cả giấy tờ bản chính nhân thân và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các bên cung cấp cho Công chứng viên đối chiếu trước khi chứng nhận hợp đồng. Căn cứ vào các cơ sở nêu trên, Công chứng viên Văn phòng C5 đã chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1503, quyền số 01/2014/TB-CC-SCC/HĐTCQSDĐ ngày 31/12/2014 đúng trình tự quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) có đơn yêu cầu vắng mặt, trong bản ý kiến Văn phòng công chứng trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1091, quyền số

01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2024 được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết P với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tấn Đ đã được Công chứng viên Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm .

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 1503, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐTCQSĐĐ ngày 31/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Văn S được công chứng tại Văn phòng C6; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5163, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết P được công chứng tại Văn phòng C5.

Bà Nguyễn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C cùng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 542m², thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 09 lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Công nhận giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vĩnh viễn ngày 30/3/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Diễm . Bà Huỳnh Thị D được quyền sử dụng thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (số vào sổ CH 03536) đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Bà Huỳnh Thị D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy theo quyết định của Tòa án.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết P về việc buộc bà Huỳnh Thị D chấm dứt hành vi cản trở và giao trả cho bà P phần đất thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vĩnh viễn lập ngày 30/3/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Diễm .

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Văn S được công chứng tại Văn phòng C6, có số công chứng 1503, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐTCQSDĐ ngày 31/12/2014; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5163, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết P được công chứng tại Văn phòng C5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (số vào sổ CH 03536) đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm . Ghi nhận ông T1 đồng ý thửa 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², phần đất tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Diễm .

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/5/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo Bản án số 58/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông S.

Ngày 29/5/2025, bị đơn Nguyễn Thị Tuyết P có đơn kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà P.

Ngày 29/5/2025, Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy có kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D là trái quy định pháp luật bởi lẽ thời điểm chuyển nhượng thì

ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 cho rằng phần đất này ông được ông C2 cho nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh, hình thể thửa đất 655 là một thửa độc lập không giáp với thửa đất 134 mà ông T1 chuyển nhượng cho bà D. Đối với xác nhận của ông C thì thời điểm xác nhận ông C không còn quyền sử dụng đối với thửa đất trên nên việc xác nhận không có giá trị pháp lý; Ông S được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của bị đơn bà P trình bày: Bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S là hợp pháp và bà cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, trong vụ án này bà P là người thứ 3 ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P, sửa bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày: Căn cứ vào sự thừa nhận của ông C trong rất nhiều văn bản là ông C đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm qua phần đất của ông C2 cho ông T1, ông C đồng ý giao lại giấy để ông T1 làm thủ tục tách giấy cho bà D; Biên bản xác minh tại địa phương thì người làm chứng cũng xác nhận phần đất này ông C2 sử dụng, sau khi ông C2 cho ông T1 thì ông T1 trực tiếp sử dụng, đến năm 2016 khi ông T1 chuyển nhượng cho bà D thì bà D trực tiếp sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ và tình tiết, dữ kiện liên quan, nhận thấy kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 29/5/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy là có căn cứ nên giữ nguyên kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà P; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và ông S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà P và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất; Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D, yêu cầu bà D trả lại phần đất hiện ông S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất các bên đang tranh chấp tại quận B, thành phố Cần Thơ. Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền; Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ mà cần xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại mối quan hệ trong vụ án này cho phù hợp, đề nghị cấp khu vực rút kinh nghiệm.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết P có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273; Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ kháng nghị theo quy định tại Điều 279, Điều 280 nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cùng thống nhất diện tích phần đất các đương sự đang tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, phần đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Phần đất hiện nay do phía bà Nguyễn Thị Tuyết P đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Huỳnh Thị D đang trực tiếp sử dụng đất.

[2.2] Về nguồn gốc phần đất có tranh chấp: Ngày 30/3/2016, bà Huỳnh Thị D và ông Nguyễn Văn T1 lập giấy tay chuyển nhượng phần diện tích 542,0m² tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng là

100.000.000 đồng, ông T1 đã nhận tiền và bà D đã nhận đất cải tạo và canh tác từ đó đến nay. Chính quyền địa phương cũng đã xác nhận bà D là người trồng cây và trực tiếp canh tác trên thửa đất số 665 từ năm 2016 cho đến nay.

Người liên quan ông T1 thừa nhận vào ngày 30/3/2016, ông T1 có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thửa 134, tờ bản đồ số 09, diện tích trong giấy 1281,3m², diện tích ngoài giấy là 540m² với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và ông đã nhận tiền, bà D đã nhận đất canh tác từ đó đến nay. Phần đất này là do ông nội ông T1 cho ông T1, bác của ông là ông Nguyễn Văn C do không biết nên đã kê khai trùm qua diện tích mà ông T1 được ông nội cho. Việc này đã được ông Nguyễn Văn C nêu rõ trong nội dung giấy xác nhận ngày 26/7/2022, nội dung giấy xác nhận: *“...vào ngày 05/8/1995, tôi không biết nên có đăng ký quyền sử dụng đất trùm qua trên phần đất của ông Nguyễn Văn T1....Do bộ phận đo đạc không biết nên đã đo trùm trên phần đất của ông Nguyễn Văn T1 diện tích là 542m² sau đó tôi được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sổ vào sổ 1091 QSDĐ) do UBND thành phố C cấp ngày 05/8/1995, thửa 60, tờ bản đồ số 10....., đất tại ấp T, xã T (nay và khu vực T, phường T), quận B...Nay tôi làm xác nhận này xác nhận cho ông Nguyễn Văn T1 là diện tích đất 542m² thửa số 60, tờ bản đồ số 10...là của ông Nguyễn Văn T1 đã sử dụng ổn định từ trước đến nay không có ai tranh chấp....Thực tế từ trước đến nay tôi hoàn toàn không có sử dụng, tôi chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...Từ nay về sau ông T1 được toàn quyền mua bán tặng cho thửa số 60, tờ bản đồ số 10, diện tích 542m², đất tọa lạc tại kv T, phường T, quận B, TP”* điều này cũng được ông C thừa nhận tại buổi hòa giải của Tổ hòa giải khu vực T ngày 28/9/2022, khi bà D có đơn khởi kiện ông T1 và ông C, ông C cam kết sẽ hợp tác cùng ông T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D làm thủ tục tách thửa sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông T1 ký kết với bà D. Tại biên bản hòa giải tại Tổ hòa giải khu vực T, ông C đã đồng ý kết hợp cùng ông T1 đưa giấy chứng nhận cho bà D làm thủ tục tách thửa sang tên cho đúng thực tế, điều đó thể hiện nội dung giấy cam kết là đúng.

[2.3] Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, ông S và bà P:

Ông Nguyễn Văn C thừa nhận bản thân kê khai đất trùm qua phần đất của ông T1, nhưng sau khi được cấp giấy vào ngày 05/8/1995 thì đến ngày 31/12/2014 ông C lại tặng cho con là ông Nguyễn Văn S toàn bộ phần đất của mình trong đó bao gồm thửa đất số 60 (nay là thửa số 665), tờ bản đồ số 09, diện tích 542m² của ông T1, điều này thể hiện ngay từ khi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đã biết mình đã kê khai trùm qua phần đất của ông T1 nhưng sau đó

vào năm 2014 vẫn làm thủ tục tặng cho phần đất trên cho con là ông Nguyễn Văn S đây là hành vi trốn tránh nhằm không thực hiện nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông T1, sau khi ông S được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tuyết P.

Đối với ý kiến của đại diện ủy quyền của phía ông S cho rằng thời điểm ông C làm giấy xác nhận và thỏa thuận với ông T1 và bà D tại cơ sở thì khi đó phần đất trên ông C đã làm hợp đồng tặng cho ông S xong là ông S đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C không còn quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên, vì vậy xác nhận của ông C không có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày trên của phía bị đơn là không có cơ sở, bởi lẽ ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, sự thừa nhận cấp trùng giấy của ông C đã chứng minh việc cấp giấy trước đây đối với ông C là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Tấn T5 (Trưởng khu vực T, phường T) và xác nhận của những người tứ cận phần đất tranh chấp là Mai Thị T6, Huỳnh Thị L2, Trần Bạch Đ2 xác nhận phần đất này trước đây ông C2 sử dụng, sau đó cho ông T1 sử dụng và từ năm 2016 thì bà D sử dụng và trồng cây trên đất. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C bị sai về đối tượng sử dụng đất, dẫn đến việc cấp giấy cho ông S là sai nên việc ông S chuyển nhượng đất cho bà T7 P và cấp giấy cho bà Tuyết P là không đúng.

[2.4] Đối với ý kiến của đại diện ủy quyền của bà Tuyết P cho rằng bà P là người thứ 3 ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất này ông S cho rằng gia đình ông trực tiếp sử dụng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho quá trình sử dụng đất của mình, phía ông T1 cũng đã chứng minh được quá trình sử dụng đất như phân tích ở mục trên. Do đó, bà P là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không xuống xem xét hiện trạng, ai là người trực tiếp sử dụng đất và vẫn đồng ý chuyển nhượng nên trường hợp này không được xem là ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và ông S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà P là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu công nhận đất của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D và ông T1 không tuân thủ về mặt hình thức theo Điều 117 Bộ luật dân sự; Tuy nhiên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự (Điều 124 Luật 2005) quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực*

hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Trong trường hợp này, ông T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D đã nhận đất và canh tác, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 30/3/2016 của bà D và ông T1 là có cơ sở để chấp nhận. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (số vào sổ CH 03536) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015 đã chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị D theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông T1 đã ký là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm của Kiểm sát viên cho rằng ông T1 được ông C2 tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 134 diện tích 1.281,3m² đến ngày 22/4/2016 ông T1 được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ngày 30/3/2016 ông Nguyễn Văn T1 đã lập hợp đồng bằng giấy tay nội dung “*ông T1 chuyển nhượng cho bà D thửa 134, tờ bản đồ 09 diện tích trong giấy là 1.281,3m²*”. Như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng ông T1 chưa có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai 2013 là không có cơ sở, do bản thân ông C là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đã thừa nhận: “*vào ngày 05/8/1995, tôi không biết nên có đăng ký quyền sử dụng đất trùm qua trên phần đất của ông Nguyễn Văn T1....Do bộ phận đo đạc không biết nên đã đo trùm trên phần đất của ông Nguyễn Văn T1 diện tích là 542m² sau đó tôi được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (số vào sổ 1091 QSDĐ) do UBND thành phố C cấp ngày 05/8/1995, thửa 60, tờ bản đồ số 10....., đất tại ấp T, xã T (nay và khu vực T, phường T)*”. Ông C thừa nhận phần đất thuộc thửa 60 (nay là thửa 665) là của ông T1 sử dụng ổn định từ trước đến nay không ai tranh chấp, đây là lời thừa nhận của ông C trong giấy xác nhận và tại buổi hòa giải tại khu vực T, đây là chứng cứ không phải chứng minh, điều này có nghĩa việc ông C2 tặng cho ông T1 tuy không có giấy tờ nhưng bản thân ông C2, ông T1 và những người thân trong gia đình đều đã thừa nhận việc tặng cho này. Vì vậy ý kiến của Kiểm sát viên và của bị đơn Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Tuyết P về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Do quá trình giải quyết và tại phiên tòa không ai yêu cầu nên không đặt ra xem xét, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là chưa phù hợp nên không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 116, 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 100 Luật đất đai năm 2014

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết P và bị đơn Nguyễn Văn S.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 1503, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐTCQSDĐ ngày 31/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Văn S được công chứng tại Văn phòng C6.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5163, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết P được công chứng tại Văn phòng C5.

Bà Nguyễn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C cùng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 542m², thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 09 lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Công nhận giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vĩnh viễn ngày 30/3/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Diễm . Bà Huỳnh Thị D được quyền sử dụng thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 671746 (sổ vào sổ CH 03536) đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 09, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2015, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết P ngày 23/12/2022 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Bà Huỳnh Thị D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết P về việc buộc bà Huỳnh Thị D chấm dứt hành vi cản trở và giao trả cho bà P phần đất thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 09, diện tích 542m², loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vĩnh viễn lập ngày 30/3/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Diễm .

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Tuyết P.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết P phải chịu án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) chuyển tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002565 ngày 22/03/2024 thành án phí; bị đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) chuyển tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002228 ngày 07/6/2023 thành án phí. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ được nhận lại 2.130.000 đồng (*Hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001253 ngày 12/11/2024; Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D được nhận lại 2.129.250 đồng (*Hai triệu một trăm hai mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng*) theo biên lai thu số 0002111 ngày 05/4/2023 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001290 ngày

28/11/2024; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 được nhận lại 2.129.250 đồng (*Hai triệu một trăm hai mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng*) theo biên lai thu số 0002205 ngày 19/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Số tiền 7.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp và chi xong, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà P, ông S, ông C có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số: 0000276, 0000275 ngày 3/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, 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 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 9 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy