

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 122/2025/DS-PT

Ngày: 03 - 6 - 2025

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng

**Các Thẩm phán:** Ông Huỳnh Thành Ý

Ông Nguyễn Hữu Bằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 29 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2025/TLPT-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2025 về: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 79/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn S1 (đã mất).

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng:

+ Bà Quách Thị N1.

+ Ông Nguyễn Hoàng Kỳ L1.

+ Bà Nguyễn Hoàng Thanh T1.

+ Bà Nguyễn Hoàng Thanh T2.

+ Bà Nguyễn Hoàng Thanh T3.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 41/8, đường Cô Giang, phường C1, quận C2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng:

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ L;

Địa chỉ cư trú: Số 132/130, đường V, phường B, quận K, thành phố Cần Thơ (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2023, có mặt);

+ Ông Liêu Thái H;

Địa chỉ cư trú: Số 25, đường M, phường A1, quận K, thành phố Cần Thơ (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2023, có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn S (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị D (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp A2, thị trấn A3, huyện K1, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ cư trú: Số 140, khu vực P1, Phường P2, quận C3, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị D: ông Nguyễn Văn S (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024; có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thanh S2.

Địa chỉ cư trú: Ấp A2, thị trấn A3, huyện K1, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thanh S2: ông Nguyễn Văn S (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024; có mặt);

Người kháng cáo:

- Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D là bị đơn.

- Anh Nguyễn Thanh S2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 05/9/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/12/2022, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào năm 2009, do quen biết nên ông Nguyễn S1 có nhờ bị đơn ông Nguyễn Văn S mua dùm 12 nền thổ cư tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, do ông S1 ở xa và không tiện đi lại, nên ông S1 nhờ ông S đứng ra nhận chuyển nhượng, ông S1 là người giao tiền cho ông S, ông S có viết và ký tên 12 giấy cam kết, cụ thể các thửa đất: thửa 3098 đứng tên bà Huỳnh Thị Kim C3, thửa 2784 đứng tên ông Nguyễn Văn

N2, thửa 2980 đứng tên ông Nguyễn Văn P1, thửa 2748 đứng tên ông Nguyễn Văn B1, thửa 2785 đứng tên ông Võ Văn H1, thửa 3005 đứng tên ông Lê Văn Thanh V1, thửa 2741 đứng tên Bùi Hữu V2, thửa 2970 đứng tên Lê Văn M1, thửa 2981 đứng tên Nguyễn Thanh H1, thửa 3097 đứng tên Huỳnh Thị Bé H2, thửa 2893 đứng tên ông Võ Hồng T4, thửa 2881 đứng tên ông Huỳnh Văn Đ1 (BL 47-59).

Sau khi ông S nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì ông S không giao trả lại đất cho ông S1. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn chuyển nhượng lại cho ông S1, giao trả đất hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 12 thửa đất nêu trên, đã được bị đơn thừa nhận trong biên bản hòa giải ngày 09/8/2022 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, do ông S với bà D là vợ chồng, tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông S và bà D nên yêu cầu ông S, bà D trả giá trị theo thỏa thuận giá với số tiền là 8.000.000.000đ cho những người thừa kế của ông Nguyễn S1 ơn, do ông Nguyễn S1 nhờ vợ chồng ông S đứng tên giùm thể hiện theo 12 giấy cam kết năm 2009, có chữ ký của ông S ký tên.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị D (bà D do ông S đại diện) trình bày:* ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì 12 nền thổ cư này là do ông S tự bỏ tiền ra mua, không phải tiền của ông S1.

Về chữ ký trong 12 giấy cam kết bao gồm: giấy cam kết ngày 10/03/2009; giấy cam kết ngày 20/12/2009, giấy cam kết ngày 14/3/2009, giấy cam kết ngày 15/3/2009, giấy cam kết ngày 17/3/2009, giấy cam kết ngày 20/3/2009, giấy cam kết ngày 30/3/2009, giấy cam kết ngày 02/4/2009, giấy cam kết ngày 30/4/2009, giấy cam kết ngày 15/5/2009, giấy cam kết ngày 20/9/2009, giấy cam kết ngày 28/11/2009, ông S thừa nhận đúng chữ ký của ông S, còn chữ viết tên thì không đúng; nội dung giấy cam kết thì lúc ký ông S không biết nội dung gì, lúc ký thì chỉ có mặt ông S và ông S1, không có ai làm chứng, vì lúc đó ông S được ông S1 thuê về Công ty Trúc Nga của ông S1 làm, ông S1 là Chủ tịch Hội đồng quản trị, còn ông S là Tổng giám đốc, lúc đó các bên còn tin tưởng nhau nên ông S1 cần thì ông S ký tên, ông S ký các giấy tờ này trong khoảng thời gian hơn 02 năm mấy.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S2 (do ông Nguyễn Văn S đại diện) trình bày:* Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S1 về việc yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất; do làm chung Công ty với ông S1 nên tin tưởng nhau, khi ông S1 nhờ thì ông S ký tên vào các giấy trắng để ông S1 đi giao dịch các hoạt động của Công ty, lúc ký tên vào giấy trắng không biết nội dung viết gì. Đề nghị Tòa án xem xét cho ông S theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông S không có yêu cầu giám định chữ ký trong 12 tờ cam kết; không yêu cầu thẩm định, định định giá, thống nhất giá trị tài sản theo biên bản thỏa thuận 12 nền thổ cư là 8.000.000.000 đồng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn S1 gồm bà T1, T2, L1, N1, T3 tổng số tiền là 8.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Đến ngày 07/8/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S2 cùng có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết, theo hướng: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị D kháng cáo (bà D do ông S đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến:* Đất là do ông S và S2 (con trai ông S) đứng ra nhận chuyển nhượng, tiền bỏ ra chuyển nhượng là của ông S, ông S1 không có đưa tiền, sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông S bán lại cho người khác, mọi giao dịch chuyển nhượng ông S đều nhờ Ông V thực hiện; các Tờ cam kết là do ông S ký sẵn lúc còn làm chung với ông S1 tại Công ty Trúc Nga, còn nội dung tờ cam kết thì ông S không biết.

*Người đại diện theo ủy quyền của các đồng thừa kế của nguyên đơn (do ông Liêu Thái H và bà Trần Thị Mỹ L đại diện) trình bày:* Các đồng kế thừa của ông Nguyễn S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn ông S trả giá trị đất với số tiền 8.000.000.000đ, bởi vì ông S viết 12 tờ cam kết thì ông S phải chịu trách nhiệm; trường hợp ông S không đồng ý, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông S trả cho nguyên đơn số tiền 1.800.000.000đ, theo biên bản hòa giải ngày 09/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Việc chấp hành pháp luật về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24/7/2024 có sự khác nhau, bản án giao cho bị đơn không có nội dung buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 8.000.000.000đ, còn bản án lưu trong hồ sơ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 8.000.000.000đ; những người chuyển nhượng đất cho ông S ở các ấp, xã khác nhau, nhưng chỉ xác minh ở một ấp trong một xã; không triệu tập người làm chứng ông V để làm rõ nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày ngày 24 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã ban hành bản án sơ thẩm; đến ngày 07/8/2024 các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S2 cùng có đơn kháng cáo; đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được làm trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

[3] Theo biên bản lấy lời khai (BL 76), nguyên đơn (do bà Nguyễn Thị Mỹ L đại diện) yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại giá trị đất, không yêu cầu bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Thanh S2; coi như nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm không căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phần yêu cầu đương sự đã rút.

[4] Theo quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2024/QĐ-SCBSBA, ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bổ sung bản án số 72A/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 (BL 169) ghi: Tại dòng thứ 4 từ dưới lên, trang 01 của bản án đã ghi “Bản án số 72/2024/DS-ST”; tuy nhiên, theo Bản án số 72/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 thì dòng thứ 4 từ dưới lên thuộc trang 01

của bản án là họ tên của bà Nguyễn Thị Mỹ L (đại diện theo ủy quyền các đồng kế thừa của nguyên đơn); do đó, coi như vụ án chưa có sửa chữa bổ sung về số Bản án sơ thẩm.

[5] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang được Hội đồng xét xử thông qua và ký tên (BL 161-164) có nội dung: Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho ... tổng số tiền là 8.000.000.000đ. Theo phần quyết định của bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (cấp cho bị đơn, BL 174-177) thì không có nội dung buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 8.000.000.000đ; như vậy, trong một vụ án có 02 bản án khác nhau.

[6] Ngày 22/7/2024, cấp sơ thẩm xác minh tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang xác định những người đứng tên tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các giấy cam kết do ông S ký tên hiện tại không có mặt tại địa phương, đi đâu không rõ nên không có cơ sở để làm rõ. Tuy nhiên, địa chỉ thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác với địa chỉ cư trú của người chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng (BL 83-132); những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cư trú tại các ấp gồm: P, Phú H2, Phú H3, thuộc xã Đ và ấp Phú T4, xã Phú H4; cấp sơ thẩm xác minh tại ấp Phú N2, xã Đ là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Không có biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Trong hồ sơ vụ án đã có bản phô tô: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 83-132), nhưng không tiến hành xác minh, thẩm định, định giá.

[8] Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: các thửa đất này là do ông S bỏ tiền ra mua, nhờ cháu là ông V (Nguyễn Hoàng V) đứng ra giao dịch. Sau đó, ông S đã chuyển nhượng lại cho người khác, nhưng không triệu tập ông V để làm rõ lời khai của ông S.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm nhận định các phần đất tranh chấp theo các GCNQSDĐ cấp năm 2009 mà ông S đứng ra nhận chuyển nhượng là do ông S1 nhờ ông S mua và đứng tên giùm là có căn cứ; nhận định này của cấp sơ thẩm là chưa đủ căn cứ; bởi lẽ, toàn bộ 12 thửa đất đã có GCNQSDĐ và nằm trong ấp P, xã Đ, thuộc huyện C Thành, tỉnh Hậu Giang; những người chuyển nhượng đất như nhận định tại mục [6] nêu trên, cấp sơ thẩm xác minh ở ấp P (BL 149), còn ở các ấp khác và xã khác thì không xác minh, làm rõ bên chuyển nhượng trực tiếp chuyển nhượng cho ai nhận chuyển nhượng, ai trả tiền cho bên chuyển nhượng, tài liệu, chứng cứ kèm theo (nếu có), mới đảm bảo việc giải quyết vụ án.

[10] Thời điểm ông Nguyễn Văn S được ông Nguyễn S1 thuê làm Tổng Giám đốc Công ty Trúc Nga, ông S1 làm Chủ tịch Hội đồng quản trị; do đó, cần phải thu thập các tài liệu về đăng ký, hoạt động, kinh doanh của doanh nghiệp, để làm rõ lời khai của ông S, công việc của ông S được giao tại thời điểm làm ở Công ty Trúc Nga, có liên quan gì đến 12 tờ cam kết giữa ông S với ông S1.

[11] Từ những thiếu sót về tố tụng và nội dung như nhận định nêu trên, ý kiến đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với nhận định của Tòa án; cần phải hủy bản án, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm, sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0003143, ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Nguyễn Thị D được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0003144, ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Anh Nguyễn Thanh S2 được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0003145, ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm, sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 03/6/2025.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu HSVA; VT;

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

**Phạm Văn Hùng**