

**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: 609/2025/DS-PT

Ngày 22/9/2025

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi
lại quyền sử dụng đất bị lấn
chiếm và bồi thường thiệt hại tài
sản”*

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Các ngày 15 và 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ (trước đây là Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, về *“Tranh quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và bồi thường thiệt hại tài sản”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 451/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1953, số CMND: 365160685 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Lệ T, sinh năm 1956, số CMND: 365157964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn*: Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1963, số CCCD 094063009819, địa chỉ: Số D, khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh P: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955, địa chỉ: Số I đường T, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1965, số CMND 365745431, địa chỉ: Số D khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị T1: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955, địa chỉ: Số I đường T, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà Trần Thị N, địa chỉ: Khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Quang D1, địa chỉ: Khóm C, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

4. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1979 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo*: Ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị Tiếng L bị đơn và người liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp M, xã V, huyện N (nay là khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng). Năm 2011, bà T và ông V chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh P 07 công tằm cây đất ruộng thuộc một phần thửa đất nêu trên với giá 01 công tằm cây 30.000.000 đồng, 07 công đất giá 210.000.000 đồng. Các bên không có lập hợp đồng mà chỉ làm biên nhận, sau đó ông P có đưa trước cho bà T 65.000.000 đồng và ông P cam kết sau 01 tháng thì ông P sẽ trả đủ số tiền 210.000.000 đồng và đến phường C để hợp thức các giấy tờ chuyển nhượng, nhưng ông P không đến làm thủ tục và cũng không giao số tiền còn lại cho bà T, ông V. Sau đó bà T, ông V nhiều lần yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông P giao tiếp cho ông V số tiền 90.000.000 đồng. Từ năm 2012 đến nay ông P không giao tiền cho bà T, ông V số tiền còn lại 55.000.000 đồng và cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà còn bao chiếm luôn phần đất có diện tích 3,7 công đất còn lại

của bà T, ông V. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông V thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023 và khẳng định 07 công tầm cây đất tương ứng với diện tích 9.742,2m² và 03 công tầm cây đất tương ứng với diện tích 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ là 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đúng như trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023. Trong đơn khởi kiện bà T, ông V trình bày phía bị đơn ông Bùi Văn P1 lấn chiếm 3,7 công đất là không chính xác, nay thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông P1 và bà T1 trả lại phần đất 03 công tầm cây có diện tích 3.713m². Đồng thời, phía nguyên đơn thống nhất xác định thửa đất tranh chấp có giá theo giá thị trường là 45.000 đồng/m². Bà T và ông V yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2011 giữa bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V và ông Bùi Thanh P, bà Dương Thị Tiếng L vô hiệu. Bà T, ông V sẽ hoàn trả cho ông P, bà T1 số tiền 155.000.000 đồng và ông P, bà T1 phải trả lại cho bà T, ông V diện tích đất 07 công tầm cây tương ứng với diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023, phần đất có diện tích là 9.742,2m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 phải trả lại phần diện tích đất đã bao chiếm là 03 công tầm cây cho bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V tương ứng với diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023, phần đất có diện tích là 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản đối với 03 công đất x 1.500.000 đồng/công x 14 năm = 63.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 27/01/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 biết vợ chồng bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V có chuyển nhượng 10 công đất tầm cây của bà Trần Thị N nên vào năm 2011, vợ chồng ông P có chuyển nhượng lại của vợ chồng bà T và ông V phần đất ruộng có diện tích 13.000m² với giá 30.000.000 đồng/công tầm lớn. Vợ chồng ông P đã trả đủ số tiền cho ông V, bà T 03 lần: Lần 1: 65.000.000 đồng (có biên nhận 65.000.000 đồng), lần 2: 145.000.000 đồng (có biên nhận 210.000.000 đồng), lần 3: 90.000.000 đồng (có biên nhận 90.000.000 đồng). Đồng thời vợ chồng ông P đã quản lý, sử dụng ổn định 10 công đất này từ năm 2011 cho đến nay, phía ông V và bà T có nghĩa vụ giao đất

và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P sang tên. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông V, ông P và bà T1 không đồng ý. Vợ chồng ông P, bà T1 thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023 phần đất tranh chấp đối với 07 công tầm cây tương ứng với diện tích 9.742,2m² và 03 công tầm cây tương ứng với diện tích 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đúng như trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023. Ông P, bà T1 yêu cầu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V với vợ chồng ông P, bà T1 đối với 10 công tầm cây đất tương ứng với diện tích đất 9.742,2m² và diện tích đất 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng như trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông chuyển tên. Đồng thời, ông P, bà T1 thống nhất với phía nguyên đơn về giá trị thửa đất tranh chấp theo giá thị trường có giá là 45.000đồng/m² để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị N trình bày:

Bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất hiện đang tranh chấp thửa 560 và thửa 462 cho bà Nguyễn Lệ T và đồng ý giao cho bà T sử dụng, bà T muốn làm gì là quyền của bà T. Bà có biết việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sai vị trí đất đã chuyển nhượng từ bà nên bà yêu cầu điều chỉnh lại cho đúng với phần đất thực tế mà bà T đã chuyển nhượng từ bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Phần đất tranh chấp do vợ chồng ông đang canh tác, do nhận cổ đất của ông P từ năm 2021 với số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là hai năm. Việc ông P với bà T tranh chấp đất, ông bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng cầm cố và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang D1: Đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng ông D1 không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất xác lập năm 2011 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V với bị đơn ông Bùi Thanh P và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 đối với 07 công tằm cây đất tương ứng với phần đất có diện tích là 9.742,2m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4), đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

1.1 Buộc bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1, ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị C trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V phần đất có diện tích là 9.742,2m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó diện tích, số đo tứ cận của từng thửa nêu trên cụ thể như sau:

* Phần đất thuộc thửa chính quy số 638 (thửa cũ 462), tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) có diện tích 5.260,7m², có vị trí tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa 678 và thửa 661, có số đo 2,83m + 85,66m + 68,08m.

- Hướng tây giáp thửa 560, có số đo 37,60m + 118,60m.

- Hướng nam giáp thửa 680, có số 33,77m.

- Hướng bắc giáp thửa 462, có số đo 32,47m.

* Phần đất thuộc thửa chính quy số 660 (thửa cũ số 560), tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) có diện tích 4.481,5m², có vị trí tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa 462, có số đo 118,60m.

- Hướng tây giáp thửa 639, có số đo 116,56m.

- Hướng nam giáp thửa 659, có số 37,67m.

- Hướng bắc giáp thửa 560, có số đo 38,59m.

1.2. Buộc Nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 số tiền 269.199.500 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Bùi Thanh P, bà Dương Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án, bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V phải trả lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 trả lại phần đất diện tích 03 công tằm cây tương ứng với diện tích 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Buộc bị đơn ông Bùi Thanh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1, ông Võ Văn Q, bà Nguyễn Thị C trả lại phần đất diện tích 03 công tằm cây tương ứng với diện tích 3.713m² thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số

6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó diện tích, số đo tứ cận của từng thửa nêu trên cụ thể như sau:

* Phần đất thuộc thửa chính quy số 638 (thửa cũ số 462), tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) có diện tích $1.662,7m^2$, có vị trí tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa 662 và thửa 663, có số đo $23,79m + 27,66m$
- Hướng tây giáp thửa 560, có số đo $52,87m$.
- Hướng nam giáp thửa 462, có số $32,47m$.
- Hướng bắc giáp thửa 637, có số đo $31,14m$.

* Phần đất thuộc thửa chính quy số 660 (thửa cũ số 560), tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) có diện tích $2.050,3m^2$, có vị trí tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa 462, có số đo $52,87m$.
- Hướng tây giáp thửa 639, có số đo $52,53m$.
- Hướng nam giáp thửa 560, có số $38,59m$.
- Hướng bắc giáp thửa 632 và thửa 637, có số đo $6,95m + 26,01m + 6,06m$.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V với số tiền 63.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V có đơn yêu cầu thi hành án, ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 phải trả lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Không chấp nhận yêu cầu (phản tố) của ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V với ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 đối với 10 công tầm cây đất tương ứng với diện tích đất $9.742,2m^2$ và diện tích đất $3.713m^2$ thuộc thửa chính quy số 638+660 (thửa cũ số 462+ 560) tờ bản đồ chính quy số 6 (tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/3/2025, ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông V và bà T phải thực hiện hoàn tất hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông P và bà T1 được quyền sử dụng 07 công đất tầm cây đã nhận chuyển nhượng từ bà T và ông V; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T và ông V là buộc ông P và bà T1 giao trả lại 03 công đất tầm cây đang quản lý sử dụng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với phần đất này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự ông Nguyễn Quang V, bà Nguyễn Lệ T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Quang D1, ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có tổng diện tích là 13.455,2m² thuộc thửa số 638 và 660, tờ bản đồ chính quy số 6 (thửa cũ là 462 và 560, tờ bản đồ cũ số 4) đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo công văn số 99/CV-TNMT ngày 18/10/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N cung cấp thông tin là thửa 462 do bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng và thửa 560 do bà Trần Thị N đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Nguồn gốc phần đất tranh chấp này là của bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V, tuy nhiên khi làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông V thì cấp nhầm số thửa 252 (một thửa đất khác của bà N). Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2021 của Tòa án, bà Trần Thị N xác định đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 560 và thửa 462 cho vợ chồng bà T, đã giao đất cho bà T sử dụng và đồng ý ổn định, hiện nay các bên không có tranh chấp, bà yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận cho đúng với phần đất thực tế mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà. Vì vậy khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng bà T, ông V với vợ chồng ông P, bà T1 thì sẽ điều chỉnh lại tên người được quyền sử dụng đất đối với thửa đất 560 và 462.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T, ông V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2011 giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông P, bà Tiếng L vô hiệu đối với diện tích đất 07 công tầm cây, vị trí phần đất này được các bên xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023, có diện tích là 9.742,2m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660 (thửa cũ số 462 và 560). Bà T, ông V cho rằng phía ông P, bà T1 chưa thanh toán đủ tiền mua đất, chỉ đưa cho ông, bà

số tiền 155.000.000 đồng, vì vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả giao trả đất lại cho ông, bà và ngược lại ông, bà sẽ trả lại số tiền 155.000.000 đồng. Ông P, bà T1 trình bày đã thanh toán đủ tiền cho bà T, ông V, tổng cộng là 210.000.000 đồng nên bà T, ông V mới viết tờ biên nhận là có sang 07 công đất tầm cây với số tiền 210.000.000 đồng, hứa sẽ kê địa chính vào đo đất làm giấy chứng nhận cho ông, bà, đồng thời đã bàn giao đất cho ông, bà sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Hội đồng xét xử nhận thấy hai bên đều xác nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên, bà T và ông V thừa nhận có lập tờ biên nhận có nội dung “*Tôi có sang bảy công đất tầm cây cho vợ chồng ông P số tiền 210.000.000 đồng hai trăm mười triệu, hẹn địa chính xã vô tôi đo đất giao để làm bằng khoán*”. Đồng thời, bên chuyển nhượng là bà T và ông V cũng đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà T1 quản lý sử dụng kể từ khi lập tờ biên nhận cho đến nay. Các tình tiết trên thể hiện các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhau là: Ông P, bà T1 thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, phía bà T, ông V đã bàn giao đất và hẹn địa chính là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T1.

[4] Mặc dù, về hình thức giao dịch chuyển nhượng 07 công đất giữa các bên không tuân thủ quy định về hình thức là văn bản phải có công chứng, chứng thực, các bên chỉ lập văn bản viết tay là tờ biên nhận có nội dung “*Tôi có sang bảy công đất tầm cây cho vợ chồng ông P số tiền 210.000.000 đồng hai trăm mười triệu, hẹn địa chính xã vô tôi đo đất giao để làm bằng khoán*”. Tại thời điểm xác lập giao dịch phía bà T, ông V hứa hẹn sẽ liên hệ địa chính làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T1 nhưng vì giấy chứng nhận cấp cho bà T khi nhận chuyển nhượng từ bà N đã nhầm thửa đất, đây là sự việc khách quan kéo dài đến nay vẫn chưa được xử lý. Vì vậy bà T, ông V vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông P, bà T1, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 là áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức là văn bản giao dịch có công chứng, chứng thực tuy nhiên bên ông P, bà T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất (hơn 2/3 nghĩa vụ), nay yêu cầu công nhận giao dịch thì Tòa án quyết định công nhận hiệu lực giao dịch. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T1 là công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 9.742,2m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660 thuộc quyền sử dụng của ông, bà.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T, ông V về việc buộc ông Bùi Thanh P bà Dương Thị T1 phải trả lại diện tích đất sử dụng dư là 03 công tầm cây, vị trí phần đất này được các bên xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04 tháng 01 năm 2023, phần đất có diện tích là 3.713m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660 (thửa cũ số 462 và 560). Phía

ông P, bà T1 cho rằng phần đất này bà T, ông V đã chuyển nhượng cho ông, bà với giá là 90.000.000 đồng, ông, bà đã giao đủ tiền cho ông V và hai bên có lập biên nhận. Ngoài tờ biên nhận nhận tiền thì phía ông P, bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận hoặc xác lập giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên. Hội đồng xét xử nhận thấy, bản chính tờ biên nhận về việc ông V nhận số tiền 90.000.000 đồng có dấu hiệu của việc tẩy xóa về nội dung và ngày tháng lập biên nhận nên chưa đảm bảo tính sự thật của chứng cứ. Đối chiếu nội dung trong bản chính của tờ biên nhận (ông P cung cấp) là “*Tôi V có nhận tiền **đất có** sang đất của vợ chồng P số tiền 90.000.000 đồng (chín chục triệu chẵn) Ngã Năm ngày 21/10/12*” so sánh với bản phô tô tờ biên nhận này (do bà T1 cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm) là “*Tôi V có nhận tiền **đất cọc** sang đất của vợ chồng P số tiền 90.000.000 đồng (chín chục triệu chẵn) Ngã Năm ngày 21/9/11*”. Như vậy có cơ sở xác định số tiền 90.000.000 đồng không phải là số tiền mua 03 công đất theo ông P trình bày, mà theo như bà T trình bày số tiền này là thanh toán cho giao dịch chuyển nhượng 07 công đất đã giải quyết phần trên. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông V buộc ông P, bà T1 giao trả lại diện tích đất sử dụng dư 3.713m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660 và buộc bồi thường thiệt hại trong khoảng thời gian sử dụng là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T1 về nội dung này.

[6] Hiện nay ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị C là người đang quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp nêu trên, lý do là nhận cổ đất từ ông P, bà T1, vì vậy phía ông Q và bà C cùng có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 3.713m² cho ông V và bà T. Đối với giao dịch cổ đất giữa ông Q, bà C với ông P, bà T1 các bên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có phát sinh tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[7] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T1 và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P và bà T1 không phải chịu án phí, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1, sửa bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 trả lại diện tích đất lấn chiếm và bồi thường thiệt hại như sau:

1.1 Buộc ông Bùi Thanh P, bà Dương Thị T1, ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị C cùng có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V diện tích đất 3.713m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660, tờ bản đồ chính quy số 6 (thửa cũ là 462 và 560, tờ bản đồ cũ số 4), đất tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận cho ông V và bà T được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này, vị trí, số đo tứ cận của phần đất bao gồm:

- Diện tích 1.662,7m² thuộc thửa số 638 (thửa cũ 462) có vị trí tứ cận:
 - + Hướng đông giáp thửa 662 và thửa 663, có số đo 23,79m + 27,66m.
 - + Hướng tây giáp thửa 560, có số đo 52,87m.
 - + Hướng nam giáp thửa 462, có số 32,47m.
 - + Hướng bắc giáp thửa 637, có số đo 31,14m.
- Diện tích 2.050,3m² thuộc thửa số 660 (thửa cũ 560), có vị trí tứ cận:
 - + Hướng đông giáp thửa 462, có số đo 52,87m.
 - + Hướng tây giáp thửa 639, có số đo 52,53m.
 - + Hướng nam giáp thửa 560, có số 38,59m.
 - + Hướng bắc giáp thửa 622, 623 và 637, có số đo: 6,95m + 26,01m + 6,06m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

1.2 Buộc ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V với số tiền 63.000.000 đồng (sáu mươi ba triệu đồng).

Kể từ bà T và ông V có đơn yêu cầu thi hành án, ông P và bà T1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lệ T, ông Nguyễn Quang V về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2011 giữa bà T, ông V với ông P và bà T1 đối với diện tích đất 9.742,2m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ là 462 và 560, tờ bản đồ cũ số 4).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2011 giữa bà T, ông V với ông P và bà T1 đối với diện tích đất 9.742,2m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ là 462 và 560, tờ bản đồ cũ số 4), đất tọa lạc khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận cho ông P và bà T1 được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này, vị trí, số đo tứ cận của phần đất bao gồm:

- Diện tích 5.260,7m² thuộc thửa số 638 (thửa cũ 462) có vị trí tứ cận:
 - + Hướng đông giáp thửa 678 và thửa 661 có số đo: 2,83m + 85,66m + 68,08m.
 - + Hướng tây giáp thửa 560 và thửa 659 có số đo: 37,60m + 118,60m.
 - + Hướng nam giáp thửa 680 có số 33,77m.
 - + Hướng bắc giáp thửa 462, có số đo 32,47m.
- Diện tích 4.481,5m² thuộc thửa số 660 (thửa cũ 560), có vị trí tứ cận:
 - + Hướng đông giáp thửa 462 có số đo 118,60m.
 - + Hướng tây giáp thửa 639 có số đo 116,56m.
 - + Hướng nam giáp thửa 659 có số 37,67m.
 - + Hướng bắc giáp thửa 560 có số đo 38,59m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông V với ông P, bà T1 đối với diện tích đất 3.713m² thuộc một phần thửa số 638 và một phần thửa 660, tờ bản đồ chính quy số 6 (thửa cũ là 462 và 560, tờ bản đồ cũ số 4), đất tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 462 đã cấp cho bà Trần Thị N và điều chỉnh sổ mục kê đối với thửa đất số 560, để cấp lại quyền sử dụng cho bà T, ông V và ông P, bà T1 tương ứng với diện tích đất tại thửa 462 và 560 đã được giải quyết công nhận quyền sử dụng cho từng người tại phần trên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V mỗi người phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí các ông, bà đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004551 và số 0004552 cùng ngày 07/02/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Bà T và ông V mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 2.316.000 đồng.

- Ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 phải chịu án phí nhưng ông, bà là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền. Ông P, bà T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006412 ngày 22/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

6.2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

- Ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 cùng phải chịu số tiền 913.791 đồng. Ông, bà nghĩa vụ hoàn trả số tiền này lại cho ông V và bà T.

- Bà Nguyễn Lệ T và ông Nguyễn Quang V cùng phải chịu số tiền 2.132.179 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Thanh P và bà Dương Thị T1 không phải chịu án phí, mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009824 và số 0009825, cùng ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 7 – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 7 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 7–Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thành Hữu Tôn Thị Thanh T2

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phạm Quang N1

