

**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: 669/2025/DS-PT

Ngày: 25 – 11 – 2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
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 Thị Phụng

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - 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 25 tháng 11 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: 282/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST, ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 627/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976. Có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980. Có mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và ông T: Luật sư Phạm Hồng T1 – Văn phòng luật sư Phạm Hồng T1 thuộc Đoàn luật sư thành phố C. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1944. Vắng mặt

2.2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1966. Vắng mặt

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972

2.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970. Có mặt

2.5. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1975. Vắng mặt

2.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1977. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B:* ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964

3.2. Bà Huỳnh Thị Bé N2, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q:* Bà Huỳnh Thị Bé N2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q và bà N2:* Luật sư Phạm Hồng T1 – Văn phòng luật sư Phạm Hồng T1 thuộc Đoàn luật sư thành phố C. Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1950. Vắng mặt

3.4. Bà Lê Thị N3, sinh năm 1950. Có mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị B và Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N trình bày: Năm 2002 ông N4 và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1 và bà N3 (sau đó ông B1 và bà N3 tặng cho con là ông T và bà N) diện tích đất 10.000m², vợ chồng ông B1 đã trả đủ tiền và nhận đất. Ngày 07/8/2002 ông T được UBND huyện Ô (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 37 diện tích 10.000m² (khi cấp giấy không có đo đạc thực tế). Ngày 21/6/2003 ông N4 và bà B lập văn bản chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 28 công (loại tầm 3m – tức là 1.296m²/1 công). Vì ông B1 là người trả tiền để nhận chuyển nhượng đất cho con là ông T nên ông N4 và bà B có làm biên nhận với ông B1, nội dung “ông N4 và bà B có chuyển nhượng cho ông B1 28 công tầm 3T, đã trả còn lại 10 chỉ vàng 24k”. Đến ngày 29/8/2009 ông N4 và bà B tiếp tục lập tờ mua bán chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thêm 2/3 công (loại tầm 3m) với giá 32.000.000 đồng. Vợ chồng ông T là người trực tiếp sử dụng đất nhưng cho mẹ là Lê Thị N3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 15.000m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00426 ngày 01/11/2020. Sau khi lập các “Tờ mua bán – chuyển quyền sử dụng đất” thì ông N4 và bà B giao cho ông T và bà N sử dụng các vị trí đất ở thửa 36, 37 và 735. Tuy nhiên, do thửa 36 ông N1 là con ruột ông N4 và bà B đứng tên nên ông N1 không đồng ý chuyển tên cho ông T và bà N. Vì vậy, bà Ba cùng các con đã thay thế thửa 36 bằng diện tích đất 7.600m² ở vị trí A và B hiện đang tranh chấp. Mặc dù đã giao đất cho ông T và bà N sử dụng nhưng bà Ba cùng các con không thực hiện thủ tục tách giấy sang tên đối với diện tích đất còn lại ở vị trí A và B. Vì vậy, ông T và bà N yêu cầu bà Ba cùng các con của bà tiếp tục giao phần còn thiếu là 1.923m². Ông T và bà N đồng ý tiếp tục giao cho bà B và những người thừa kế của ông N4 số vàng 10 chỉ vàng 24k còn lại và yêu cầu công nhận phần đất ở vị trí A, B cho ông T, bà N và buộc gia đình bà B giao thêm đủ đất theo thỏa thuận.

Bị đơn bà Trần Thị B trình bày: Vào năm 2002 bà và chồng là Nguyễn Văn N4 có chuyển nhượng cho bà N và ông T 26 công đất (loại tầm 3m), giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24k/01 công. Vợ chồng bà đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bà N và ông T. Bà N và ông T đã giao cho vợ chồng bà 3 chỉ vàng 24k (30 lượng 02 chỉ), còn nợ lại 01 lượng (10 chỉ vàng 24k). Năm 2004 vợ chồng bà có chuyển nhượng thêm cho bà N và ông T thêm 02 công (loại tầm 3m), giá

12 chỉ vàng 24k/1 công. Do ông T và bà N chỉ trả cho vợ chồng bà 1 chỉ vàng 24k nên vợ chồng bà chỉ giao 01 công đất cho bà N và ông T. Tóm lại, 02 lần chuyển nhượng, vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T và bà N 28 công đất nhưng ông T và bà N chỉ trả số vàng tương đương 26 công đất nên vợ chồng bà chỉ giao 26 công đất cho ông T và bà N. Nay bà không đồng ý giao thêm đất theo yêu cầu của ông T và bà N. Đồng thời, bà B có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T và bà N trả lại cho bà phần diện tích đất đã giao thừa tại vị trí B của mảnh trích đo địa chính (2.600m²). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà đồng ý công nhận cho ông Q phần diện tích đất đã chuyển nhượng tương đương số tiền 200.000.000 đồng đã nhận. Riêng 01 phần của thừa 39 bà có chuyển nhượng cho con gái là Nguyễn Thị Kim T2 thì bà không đồng ý giao cho ông Q.

Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ngày 08/7/2015 ông N4 và bà B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 3.067,4m² tại thửa 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00115 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 09/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 214.690.000 đồng; Ông đã trả trước 200.000.000 đồng, còn lại 14.690.000 đồng thỏa thuận khi nào bà B và ông N4 làm thủ tục sang tên xong sẽ thanh toán đủ. Ông N4 và bà B đã giao đất cho ông sử dụng từ năm 2015 đến nay. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của mẹ là Trần Thị B vào ngày 23/11/2023. Ông không trực tiếp cùng cha mẹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà N, nhưng ông có nghe cha mẹ xác nhận việc chuyển nhượng. Theo thỏa thuận ban đầu sẽ chuyển nhượng tổng diện tích đất 28 công tầm 3m với giá 12 chỉ vàng 24k/01 công. Tuy nhiên, ông T và bà N chỉ giao số vàng tương đương 26 công, còn lại 24 chỉ vàng 24k (tương đương 02 công). Do vậy, cha mẹ ông chỉ giao số đất là 26 công đúng số vàng đã nhận. Ông không đồng ý giao thêm đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của mẹ ông buộc ông T và bà N trả lại phần đất đã giao thừa (tại vị trí B). Phần đất ở vị trí A, gia đình ông thống nhất giao cho ông T theo thỏa thuận. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông thống nhất giao đất theo văn bản thỏa thuận giữa cha mẹ ông và ông Q. Tại phiên tòa, ông Đ trình bày, ông T và bà N chỉ giao 300 chỉ vàng tương đương 25 công tầm 3m nên gia đình ông chỉ thống nhất việc chuyển nhượng 25 công. Ông vẫn giữ nguyên

yêu cầu phản tố.

Ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn N5 và bà Trần Thị B. Cha ông chết năm 2018. Vào năm 1991 cha mẹ ông có tặng cho ông 10.000m² đất trồng lúa. Cũng vào năm 1991 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất sử dụng. Giữa ông và bà N, ông T không có giao dịch chuyển nhượng, cầm cố hay cho thuê quyền sử dụng đất. Trường hợp bà N và ông T yêu cầu giao phần đất mà ông được cha mẹ tặng cho thì ông không đồng ý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng của cha mẹ ông với bà N và ông T thì ông không có ý kiến gì. Nếu bà N và ông T yêu cầu mẹ ông là bà Trần Thị B giao phần đất khác mà mẹ ông đang sử dụng (đất do cha mẹ ông được quyền sử dụng) thì ông không có ý kiến gì. Đồng thời, ông N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Kim T2 trình bày: Trước đây bà có nhận chuyển nhượng của cha mẹ là ông N4 và bà B phần đất 01 tầm 03m thuộc thửa 39, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ với giá 07 chỉ vàng 24k. Từ khi mua bà có trồng dừa và cho mẹ là Trần Thị B sử dụng. Nay bà có nhu cầu tách thửa, chuyển tên. Bà sẽ có đơn yêu cầu gửi Tòa án. Đối với các diện tích đất còn lại của cha mẹ bà thì bà không có ý kiến, tùy cha mẹ bà quyết định.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là con ruột của bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn N4. Các thửa đất tranh chấp là tài sản của cha mẹ bà nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đồng thời, bà yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử.

Bà Nguyễn Thị T3 được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Bà Huỳnh Thị Bé N2 trình bày: Bà yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất diện tích 3.412,6m² tại thửa 39, tờ bản đồ số 6 do ông N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đồng thời công nhận cho bà diện tích đất 800,3m² giáp thửa 769 do chồng bà là ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do bà yêu cầu như vậy là vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B và ông N5 khi giao không đo đạc, chỉ xác định ranh giới và giao cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Văn B1 và bà Lê Thị N3 trình bày: Vào năm 2003 ông N4 và bà B có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông (7 Be) 28 công tầm 3m với giá 33 cây 06 chỉ vàng 24k (336 chỉ vàng 24k) nhưng ông bà cho con là ông Nguyễn Văn T đứng tên nhận chuyển nhượng. Nay ông, bà yêu cầu Tòa giải quyết

buộc bà B và những người thừa kế của ông N4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Ông, bà có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Như .

1.1. Giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 5000m² (vị trí A mảnh trích đo địa chính) và 2600m² (vị trí B mảnh trích đo địa chính) thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất theo bản trích đo địa chính số: 21-2025 ký ngày 28/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N trả cho bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Nguyễn Thị T3 0,4 chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2/3 công và không chấp nhận đối với yêu cầu những người thừa kế của ông N5 giao thêm diện tích đất 1.923m².

3. Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất ông T và bà N yêu cầu giao thêm 10.229m² do tại phiên tòa ông T và bà N thay đổi, rút yêu cầu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2.

4.1. Giao ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị B2 Năm tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tại thửa 39 gồm: 2445,1m² + đường BT (bê tông) 53,1m² + đất CK (cấp kênh) 50,2m² và 300m² (vị trí E mảnh trích đo địa chính) + đường BT (bê tông) 46,2m² + đất CK (cấp kênh) 65,8m². Tổng diện tích 2.960,4m².

(Vị trí thửa đất theo bản trích đo địa chính số: 21-2025 ký ngày 28/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).

4.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bé N2 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 452,2m².

4.3. Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất 800,3m² do bà Huỳnh Thị B2 Năm rút yêu cầu.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh một phần diện tích đất tại thửa 35 và thửa 39 cho ông T, bà N, ông Q1 và bà N2 theo quyết định của bản án, khi các đương sự có yêu cầu.

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 16/6/2025 bị đơn Trần Thị B và Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu một phần văn bản là Tờ mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí B diện tích 2.600m², buộc ông T bà N trả lại phần đất tại vị trí B cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn Nguyễn Văn Đ đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn Trần Thị B cho rằng ông Đ chỉ nghe bà B nói là chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 26 công đất ruộng chứ không phải là chuyển nhượng 28 công 2/3 như phía nguyên đơn trình bày, chuyển nhượng với giá 12 chỉ vàng 24k/01 công; phần đất tại vị trí B mà nguyên đơn đang sử dụng thì phía gia đình bà B không có chuyển nhượng, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, buộc vợ chồng ông T trả lại phần đất tại vị trí B diện tích 2.600m²; Đối với các phần đất còn lại gia đình thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Phạm Hồng T1 trình bày: Ông Đ cho rằng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 26 công đất ruộng nhưng không cung cấp được tài liệu gì chứng minh, mặt khác quá trình giải quyết vụ án tại rất nhiều lời khai thì ông Đ đều khai nhận là chuyển nhượng 28 công đất ruộng, nhưng phía nguyên đơn chỉ giao số vàng tương đương với 26 công ruộng, lời khai có nhiều mâu thuẫn; Đối với các bị đơn có cung cấp được tờ chuyển nhượng, mua bán xác định số đất nhận chuyển nhượng là 28 công 2/3, mặt khác phần đất tại vị trí B thì phía vợ chồng ông T cũng đã nhận sử dụng từ năm 2003 đến nay, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ 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: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến 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 bị đơn đề yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ thụ lý và giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bị đơn Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim T2, Nguyễn Thị T3; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 294, khoản 2 điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Trần Thị B và Nguyễn Văn Đ kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Năm 2002 ông N4 và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1 và bà N3 (sau đó ông B1 và bà N3 tặng cho con là ông T và bà N) diện tích đất 10.000m², vợ chồng ông B1 đã trả đủ tiền và nhận đất. Ngày 07/8/2002 ông T được UBND huyện Ô (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 37 diện tích 10.000m²

(khi cấp giấy không có đo đạc thực tế). Ngày 21/6/2003 ông N4 và bà B lập văn bản chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 28 công (loại tầm 3m – tức là $1.296\text{m}^2/1$ công) với giá 12 chỉ vàng 24k/01 công; Đến ngày 29/8/2009 ông N4 và bà B tiếp tục lập tờ mua bán chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thêm 2/3 công (loại tầm 3m) với giá 32.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà N yêu cầu gia đình bà B giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục sang tên đối với các phần đất còn lại thì gia đình bà Ba K đồng ý, cho rằng chỉ chuyển nhượng 26 công đất ruộng nên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Đ xác định chỉ nghe bà B nói là thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 26 công tương đương diện tích 33.696m^2 , nhưng do ông T chỉ giao số vàng tương đương 25 công nên chỉ đồng ý giao 25 công đất ruộng, trong khi đó đã giao cho ông T quản lý và sử dụng tổng diện tích $35.229,3\text{m}^2$ (thửa 735 diện, thửa 37 và một phần thửa 35). Vì vậy, yêu cầu ông T và bà N trả lại phần diện tích đất còn thừa ở vị trí B là 2.600m^2 , lời trình bày của ông Đ không được phía các nguyên đơn thừa nhận, ông Đ cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình; Ngược lại, nguyên đơn cung cấp các “Tờ mua bán – chuyển quyền sử dụng đất” ngày 21/6/2003 (BL:231) trong đó thể hiện tổng diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 28 công tầm 03m, mỗi công có giá 12 chỉ vàng, có chữ ký của bà Trần Thị Ba C các con là Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị Kim T2, Nguyễn Thị T3, người xác nhận kẻ ranh là ông Trần Minh H1, xác nhận của phó ấp là ông Huỳnh Văn Ú; Tờ mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2009 có chữ ký của bà Trần Thị B, anh Nguyễn Văn Đ (BL:230) cũng một lần nữa xác định diện tích đất mà gia đình bà B bán cho vợ chồng ông T; Biên nhận (Bl:232) do bà Trần Thị B ký là phù hợp với lời khai của nguyên đơn; ông Đ cũng không phản đối liên quan đến các chữ ký trong các tờ mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên có đủ căn cứ xác nhận gia đình bà B đã chuyển nhượng 28 công đất ruộng là đúng sự thật.

Căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục b điểm 2.3 khoản 1 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính

trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng đối với diện tích đất 2.600m² (vị trí B) của mảnh trích đo địa chính cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Các đương sự cùng thống nhất chuyển nhượng với giá 12 chỉ vàng 24k/01 công đất ruộng, bà N và ông T xác định đã giao cho ông N5 và bà B 326 chỉ vàng 24k và số tiền 32.000.000 đồng, ông Đ thì cho rằng chỉ nghe bà B nói là chỉ nhận 300 chỉ vàng 24k tương đương 25 công đất. Bà B và những người thừa kế của ông N4 không thừa nhận có nhận số tiền 32.000.000 đồng. Căn cứ biên nhận có chữ ký của ông N5 và bà B, thể hiện trong tổng diện tích đất chuyển nhượng 28 công, ông “7 Be” (cha của ông T trả “còn vạm lợi” (nợ lại) 1 cây (10 chỉ vàng 24k). Như vậy, lời trình bày của ông T và bà N về việc đã giao số vàng 326 chỉ vàng 24k cho ông N5 và bà B là có căn cứ. Lời trình bày của ông Đ không có tài liệu chứng minh nên không đủ cơ sở chấp nhận. Ông N4 và bà B thỏa thuận chuyển nhượng lần thứ nhất cho ông T diện tích đất 28 công với giá 12 chỉ vàng 24k/1 công (tổng 336 chỉ vàng 24k), trả tiền còn nợ lại 10 chỉ vàng 24k (tức đã giao 326 chỉ vàng 24k. Thực tế ông T nhận và sử dụng tổng diện tích đất 35.229.3m² (gần bằng 27,2 công) tương đương số vàng phải trả 326,4 chỉ vàng 24k. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và bà N tiếp tục trả cho bà B, ông Đ, bà T2, bà H, bà T3 0,4 chỉ vàng 24k là phù hợp.

[3] Tại mục 4 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm ghi nhận: *“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2”*. Xét thấy trong vụ án này ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận *““Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2”* là chưa phù hợp với Điều 73 và Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó cần phải được điều chỉnh lại cho phù hợp, đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Các bị đơn Trần Thị B và Nguyễn Văn Đ 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 lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và Kiểm sát viên là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 Điều 100; 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 Điều 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị B và Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Như .

1.1. Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N diện tích đất 5000m² (vị trí A) và 2600m² (vị trí B) thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. *(Vị trí A và B thể hiện theo bản trích đo địa chính số: 21-2025 ký ngày 28/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).*

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N trả cho bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Nguyễn Thị T3 0,4 chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2/3 công và không chấp nhận đối với yêu cầu những người thừa kế của ông N5 giao thêm diện tích đất 1.923m².

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bị đơn giao thêm diện tích 10.229m².

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2.

4.1. Công nhận cho ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2 được sử dụng diện tích đất tại thửa 39 gồm: 2445,1m² + đường BT (bê tông) 53,1m² + đất CK (cặp kênh) 50,2m² và 300m² (vị trí E mảnh trích đo địa chính) + đường BT (bê tông) 46,2m² + đất CK (cặp kênh) 65,8m². Tổng diện tích 2.960,4m². Ông Q1 và bà Bé N2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. *(Vị trí thửa đất theo bản trích đo địa chính số: 21-2025 ký ngày 28/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).*

4.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 452,2m².

4.3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Bé N2 đối với diện tích đất 800,3m².

5. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Bị đơn Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000^d được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0005036 lập ngày 16/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm như án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật của kể ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 25 tháng 11 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – 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