

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: 189/2026/DS-PT

Ngày: 19-3-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất và Công nhận 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:*

Ông Phạm Tiến Dũng.

Ông Nguyễn Chế Linh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Thủy  
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất và Công nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2026/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 198/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV N2.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Ngọc Q, chức vụ: Giám Đốc.

Địa chỉ trụ sở hiện nay: đường N, KCN A, xã A, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Chí N, sinh ngày 15/8/1994.

Địa chỉ hiện nay: Số C, T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2025), có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Đỗ Ngọc T, sinh ngày 10/6/1973.

Địa chỉ hiện nay: Số A, đường N, khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Việt T1, sinh ngày 24/4/1954.

Địa chỉ hiện nay: Số A, đường L, khóm D, phường P, thành phố Cần Thơ, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Văn Ú – Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư thành phố C, có mặt.

Địa chỉ: Đường N, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Lâm Thị D, vắng mặt.

3.2. Bà Sơn Thị T2, sinh năm 1968, vắng mặt.

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

3.3. Cụ Trần Thị L, sinh năm 1942, vắng mặt.

3.4. Bà Lâm Thị C, sinh năm 1967, vắng mặt.

Địa chỉ hiện nay: Ấp L, xã L, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Lâm Thị Kim T3, sinh năm 1955, vắng mặt.

Địa chỉ hiện nay: Ấp L, xã L, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Lâm Thị L1, sinh năm 1959, vắng mặt.

Địa chỉ hiện nay: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

3.7. Bà Lâm Phạm Tú T4, sinh ngày 03/10/1978.

Địa chỉ hiện nay: Số A, đường N, khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền bà L2 Phạm Tú T4:* Ông Dương Việt T1, sinh ngày 24/4/1954, có mặt

Địa chỉ hiện nay: Số A, đường L, khóm D, phường P, thành phố Cần Thơ.

3.8. Cụ Hà Tấn T5, sinh năm 1934 (chết năm 2018).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

3.8.1. Vợ: Huỳnh Thị H, sinh năm 1941, vắng mặt.

3.8.2. Con: Hà Văn M, sinh năm 1964, vắng mặt.

3.8.3. Con: Hà Lệ D1, sinh năm 1964, vắng mặt.

3.8.4. Con: Hà Thị Cẩm H1, sinh năm 1976, vắng mặt.

3.8.5. Con: Hà Hải L3, sinh năm 1983, vắng mặt.

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

**4. Người kháng cáo:** Ông Đỗ Ngọc T là bị đơn trong vụ án.

## 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 ngày 09/5/2023, ngày 07/7/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 31/12/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn trình bày:*

Công ty TNHH MTV N2 (gọi tắt là Công ty N2) là công ty chuyên kinh doanh, sản xuất thức ăn, tôm cá và nuôi trồng thủy sản. Từ năm 2004 đến 2007, Công ty N2 với hộ bà Lâm Thị D và hộ cụ Lâm Văn M1 có ký hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu và đầu tư, theo đó Công ty N2 sẽ cung ứng trước thức ăn nuôi tôm, tiền vay và sẽ cản trừ tiền khi đến mùa vụ sẽ thu mua lại tôm của hộ bà D và hộ cụ M1. Do nuôi tôm không hiệu quả nên hộ bà D còn nợ số tiền 113.632.752 đồng và hộ cụ M1 nợ số tiền gốc 133.956.374 đồng.

Căn cứ theo Quyết định số: 36/2007/QĐST-DS ngày 03/4/2007 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì bà D sẽ cắt diện tích đất thế chấp giá trị tương ứng để trừ nợ, theo quyền

sử dụng đất số 00099 ngày 22/8/1994, có diện tích 12.110m<sup>2</sup> tại thửa 30 do hộ ông Thạch S (chồng bà D) đứng tên, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ cho Công ty N2. Còn cụ M1 đồng ý giao thửa đất số 560, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, để cầm trừ nợ với số tiền gốc 133.956.374 đồng và lãi 41.128.626 đồng, tổng cộng 175.085.000 đồng. Công ty đã đồng ý nhận đất, quyền sử dụng đất để trừ nợ cho cụ M1.

Tuy nhiên, vừa qua, trong quá trình cho một số nhân viên nghỉ việc, bàn giao giấy tờ, Công ty N2 phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên không đứng tên Công ty N2, mà đứng tên cá nhân ông Đỗ Ngọc T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số AI 345490, thửa đất số 554, tờ bản đồ 05, diện tích 7.510m<sup>2</sup>, số AI 345489, thửa đất số 555, tờ bản đồ số 5, diện tích 990m<sup>2</sup> và số AI 044532, thửa đất số 560, tờ bản đồ số 5 diện tích 18.000m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, ông Đỗ Ngọc T trước đây là Giám đốc Công ty N2.

Sau khi phát hiện ra vụ việc nêu trên, Công ty N2 đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục để Công ty N2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không đồng ý. Hiện nay Công ty N2 đang quản lý, sử dụng đất và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa nêu trên. Nhận thấy, quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu Công ty N2, việc ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Nay Công ty TNHH MTV N2 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị L, ông Hà Tấn T5 và cụ Lâm Văn M1 với vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Lâm Phạm Tú T4 bị vô hiệu đối với các thửa đất số 554, diện tích 7.510m<sup>2</sup>, thửa đất số 555, diện tích 990m<sup>2</sup> và thửa đất số 560, diện tích 18.000m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 554, diện tích 7.510m<sup>2</sup>, thửa đất số 555, diện tích 990m<sup>2</sup> và thửa đất số 560, diện tích 18.000m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ là của Công ty TNHH MTV N2.

*Theo đơn phản tố ngày 26/3/2024, ngày 09/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày:*

Công ty N2 có ngành nghề kinh doanh là mua bán, sản xuất thức ăn và nuôi trồng thủy hải sản. Để tạo nguồn nguyên liệu cho hoạt động kinh doanh chế biến thủy hải sản của Công ty TNHH K. Do đó để có thêm nguồn nguyên liệu ổn định phục vụ cho sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ và được sự thống nhất của các thành viên trong Công ty thì bản thân ông Đỗ Ngọc T được giao liên hệ với các hộ dân trực tiếp nuôi tôm mà thiếu vốn, có nhu cầu đầu tư về con giống (nếu hộ dân thiếu vốn) để tiếp tục đầu tư thức ăn nuôi tôm cho hộ dân sau khi thu hoạch thì hộ dân sẽ bán lại sản phẩm cho Công ty theo giá thỏa thuận của thị trường tại thời điểm. Nhưng trong quá trình Công ty N2 đầu tư cho hộ nuôi tôm thì một số hộ dân nuôi thất, sản phẩm thu hoạch không đạt, hoặc một phần thì hộ dân sau khi thu hoạch lại đem bán cho cơ sở thu mua khác để được nhận tiền mặt ... dẫn đến một số hộ dân nuôi tôm thiếu lại tiền đầu tư ban đầu của Công ty mà không có khả năng thanh toán.

Vì vậy các hộ dân đã đồng ý giao lại phần đất nuôi trồng thủy sản cho Công ty để khấu trừ số tiền nợ thức ăn, thuốc.

Nhưng do thời điểm này Công ty N2 đã đầu tư nhiều tiền cho các hộ dân nuôi tôm nhưng sản phẩm thu lại không được bao nhiêu, đồng thời các hộ dân họ lại không có tiền để thanh toán lại cho Công ty, vì thế đã thống nhất giao đất nuôi trồng thủy sản của hộ dân để khấu trừ số tiền mà Công ty đã đầu tư, dẫn đến Công ty N2 thiếu vốn lưu động để kinh doanh. Để khắc phục về tiền vốn lưu động của Công ty N3 cho hoạt động kinh doanh thì các thành viên trong Công ty TNHH K đã họp và đi đến thống nhất “Công ty N2 sẽ giới thiệu các diện tích đất mà hộ nuôi tôm giao cho Công ty N2 để các cá nhân sang bán và lấy tiền trả Công ty” và số đất của các hộ dân giao này “Nếu thành viên trong Công ty ai có khả năng bao nhiêu thì mua lại bấy nhiêu và trực tiếp liên hệ với từng hộ dân để giao dịch mua bán lập hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”.

Bản thân vợ chồng ông Đỗ Ngọc T cũng nhận chuyển nhượng đất diện tích 7.510m<sup>2</sup>, thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5 của cụ Trần Thị L và diện tích 990m<sup>2</sup>, thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05 của hộ cụ Hà Tân T5 và chính ông T đã trực tiếp liên hệ với hộ cụ T5, hộ cụ L để thanh toán “Bằng tiền mặt” và “Trả một lần với số tiền 13.860.000 đồng” vào ngày 23/5/2007 và số tiền 105.140.000 đồng vào ngày 23/5/2007. Việc ông T thanh toán bằng tiền mặt cũng đã được ghi rõ “Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và cũng đã được sự thừa nhận của cụ T5, cụ L. Còn thửa đất diện tích 18.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 560, tờ bản đồ số 5 của hộ cụ Lâm Văn M1 chính ông T đã trực tiếp liên hệ với hộ cụ M1 để thanh toán bằng tiền mặt và trả một lần 180.000.000 đồng vào ngày 27/7/2007 để cụ M1 trực tiếp cầm tiền đến Công ty thanh toán nợ. Việc ông T thanh toán bằng tiền mặt cũng đã được ghi rõ “Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và cũng đã được sự thừa nhận của hộ cụ Lâm Văn M1. Thực chất Công ty N2 không hề chi khoản tiền nào cho việc chuyển nhượng các phần đất và ông T cũng không hề nhận bất kỳ khoản tiền nào của Công ty để trả tiền chuyển nhượng đất. Ông T là người đã trả tất cả khoản tiền chuyển nhượng đất rồi tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó. Sau khi ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính về các khoản thuế phí. Vì vậy đến ngày 26/7/2007 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Ngọc T đứng tên.

Còn việc Công ty N2 có ký hợp đồng tiêu thụ thủy sản với bà Lâm Thị D thì đó là việc giữa Công ty N2 với bà Lâm Thị D, cụ Lâm Văn M1, ông T hoàn toàn không liên quan gì đến hợp đồng. Ông T chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ cụ Hà Tân T5, hộ cụ Trần Thị L và hộ cụ Lâm Văn M1. Do vậy ông T khẳng định quyền sử dụng diện tích đất 7.510m<sup>2</sup>, tại thửa số 554, tờ bản đồ số 05; diện tích 990m<sup>2</sup>, tại thửa 555, tờ bản đồ số 05 và diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tại thửa 560, tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông T.

Nay ông Đỗ Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.510m<sup>2</sup>, tại thửa số 554; diện tích 990m<sup>2</sup>, tại thửa số 555; diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tại thửa số 560, cùng tờ bản đồ số 5, tọa

lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đỗ Ngọc T.

- Buộc Công ty TNHH MTV N2 giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI345490, AI 345489 và số AI 044532 do UBND huyện M cấp ngày 26/7/2007 và ngày 27/8/2007 cho ông Đỗ Ngọc T.

- Buộc Công ty TNHH MTV N2 giao trả quyền sử dụng đất diện tích 7.510m<sup>2</sup>, tại thửa số 554, diện tích 990m<sup>2</sup>, tại thửa số 555, diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tại thửa số 560, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ cho ông Đỗ Ngọc T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phạm Tú T4 không có lời trình bày do đã có người đại diện theo ủy quyền.*

*Tại văn bản xác nhận ngày 20/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Sơn Thị T2 trình bày:*

Trước đây giai đoạn năm 2004 – 2007, bà Sơn Thị T2 có ký Hợp đồng với Công ty N2 để nuôi tôm nhưng do thất bại không có khả năng chi trả nên Công ty N2 kiện bà T2 ra Tòa. Tại Tòa bà T2 thừa nhận có nợ Công ty N2 tổng cộng là 113.632.752 đồng. Bà T2 đã thanh toán xong bằng cách cắt đất trả cho Công ty N2. Lý do vì sao lại liên quan đến bà Lâm Thị D, cụ Trần Thị L và cụ Hà Tấn T5, bà T2 cho biết như sau: Lúc bà T2 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N2 thì bà lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị D (do chồng bà D là ông Thạch S đứng tên) để thế chấp nhưng sau khi cắt đất trả nợ thì bà T2 mới đổi lại lấy đất của cụ Trần Thị L là mẹ ruột giao trả cho Công ty (Hiện nay cụ L già yếu, bệnh tật không thể tham gia phiên tòa). Công ty N2 đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông S (bà D). Tóm lại là bà D không còn liên quan trong vụ án này. Còn cụ Hà Tấn T5, trước đây cụ Trần Thị L có nhận chuyển nhượng 990m<sup>2</sup> thuộc thửa 555 của cụ Hà Tấn T5 (chưa làm thủ tục sang tên). Sau đó nhập chung thành một thửa lớn để canh tác gồm thửa 554 (thửa 235 cũ) và thửa 555 (thửa 234 cũ). Đến khi giao toàn bộ diện tích đất cho Công ty N2 để trừ nợ trong đó có phần đất của cụ Hà Tấn T5. Tại thời điểm đó muốn hoàn thành việc cần đất trừ nợ cho Công ty N2 nhằm không phát sinh thêm lãi và yên tâm làm ăn tiếp. Vì vậy, khi làm thủ tục sang tên cho Công ty N2 phần đất của cụ L thì cụ L ký chuyển nhượng diện tích 7.510m<sup>2</sup> còn đất của cụ T5 thì cụ T5 ký chuyển nhượng diện tích 990m<sup>2</sup>, thực tế thì cụ T5 không còn liên quan gì đến vụ án này. Thủ tục chuyển nhượng bà T2, cụ L và cụ T5 thực hiện theo yêu cầu của Giám đốc Công ty N2 là ông Đỗ Ngọc T.

Bà T2 khẳng định việc trả nợ cho Công ty N2 là cần đất trừ nợ và cam kết không có chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức nào ngoài Công ty N2. Hiện nay các thửa đất do Công ty N2 đang quản lý, sử dụng. Trong vụ án này bà T2 không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

*Tại bản tự khai ngày 20/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim T3, bà Lâm Thị L1 và bà Lâm Thị C trình bày:*

Bà Lâm Thị Kim T3, bà Lâm Thị L1 và bà Lâm Thị C là con ruột của cụ Lâm Văn M1 và cụ Đặng Thị N1 (Cả hai đã chết), trước đây cha mẹ có khoảng 17 công đất ruộng tầm lớn thuộc thửa số 281 (nay là thửa 560) tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sinh thời, khoảng năm 2004, cụ Lâm Văn M1 có đến Công ty N2 để mượn tiền mua tôm giống và mua thiếu thức ăn tôm của Công ty. Cụ M1 có hứa đến khi thu hoạch tôm sẽ trả nợ bằng tiền mặt hoặc sản phẩm tôm nguyên liệu.

Do nuôi tôm thất bát không có tiền trả nên cụ M1 bàn bạc với gia đình chuyển nhượng thửa đất số 560 (thửa 281 cũ) để trừ nợ cho Công ty N2. Công ty tính tiền gốc và lãi hơn 170 triệu đồng nên ông M1 có ra giá 10 triệu đồng/công và giao toàn bộ thửa đất số 560 cho Công ty N2 để trả dứt nợ. Công ty N2 đồng ý nhận đất cần trừ nợ nên cụ M1 đưa toàn bộ giấy tờ đất bản chính cho Công ty giữ và giao đất cho Công ty canh tác từ khoảng năm 2007 đến nay.

Mọi thủ tục chuyển nhượng đất đều do người của Công ty thực hiện, do đã được Công ty xóa nợ nên cụ M1 chỉ làm theo hướng dẫn của họ chứ không xem kỹ giấy tờ chuyển nhượng như thế nào. Nay mới biết thửa đất mà cụ M1 chuyển nhượng cho Công ty N2 đang đứng tên ông T. Việc ai đứng tên là vấn đề nội bộ của Công ty, gia đình cụ M1 không rõ nhưng trước đây cụ M1 chỉ giao thửa đất số 560 cho Công ty N2 để cần trừ hết nợ, ngoài ra không có chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai khác. Cụ M1 đã chuyển nhượng đất cho Công ty N2 nên Công ty N2 có toàn quyền đối với thửa đất đó, gia đình cụ M1 không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L, có lời trình bày thống nhất với lời trình bày của bà Sơn Thị T2.*

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại, không có lời trình bày do vắng mặt.*

*Tại bản án sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N2 .

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2007 giữa ông Đỗ Ngọc T với cụ Trần Thị L thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2007 giữa ông Đỗ Ngọc T với vợ chồng cụ Hà Tấn T5, cụ Huỳnh Thị H thuộc thửa số 555, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Lâm Phạm Tú T4 với vợ chồng cụ Lâm Văn M1, cụ Đặng Thị N1 thuộc thửa số 560, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu.

1.4. Công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 554, 555 và 560 cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ là tài sản của Công ty TNHH MTV N2.

1.5. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI345490, AI 345489 và số AI 044532 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Ngọc T ngày 26/7/2007 và ngày 27/8/2007.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH MTV N2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Đỗ Ngọc T, cụ thể như sau:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.510m<sup>2</sup>, tại thửa số 554; diện tích 990m<sup>2</sup>, tại thửa số 555 và diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tại thửa số 560, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đỗ Ngọc T.

2.2. Buộc Công ty TNHH MTV N2 giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI345490, AI 345489 và số AI 044532 do UBND huyện M cấp ngày 26/7/2007 và ngày 27/8/2007 cho ông Đỗ Ngọc T.

2.3. Buộc Công ty TNHH MTV N2 giao trả quyền sử dụng đất diện tích 7.510m<sup>2</sup>, tại thửa số 554; diện tích 990m<sup>2</sup>, tại thửa số 555 và diện tích 18.000m<sup>2</sup>, tại thửa số 560, cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ cho ông Đỗ Ngọc T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Đỗ Ngọc T có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các thửa đất 554, 555 và thửa 560 là do Công ty N4 chuyển nhượng để trừ các khoản nợ của các hộ dân nợ tiền của công ty. Do ông T lợi dụng chức vụ Phó giám đốc của Công ty N2 lấy danh nghĩa của Công ty N2 đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông T. Tất cả các thửa đất nêu trên Công ty N2 quản lý sử dụng từ năm 2007 cho đến nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện công ty vẫn đang quản lý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Về thời hiện khởi kiện: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn đã yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng chưa được chấp nhận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Đối với thửa 560 thì ông T nhận chuyển nhượng từ ông M1, do đó lời khai của con ông M1 là không đảm bảo tính khách quan; Đối với thửa 554 và thửa 555 là ông T mua của ông Hà Tấn T5 và bà L, hai hộ trên không có nợ tiền của công ty N2, cũng không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào trừ các khoản nợ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong.

Lý giải về việc ông T không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho công ty N2 quản lý, sử dụng vì ông T là thành viên của công ty TNHH K (công ty N2 là công ty con của công ty TNHH K) nên ông T mới cho công ty N2 mượn đất sử dụng xem như phần vốn góp, còn việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà công ty N2 đang giữ

là do giai đoạn năm 2010 do có tranh chấp trong nội bộ công ty nên khi ông T không còn là thành viên của công ty nữa nên công ty N2 đã giữ giấy không chịu trả lại cho ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phần tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, thư ký đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Đỗ Ngọc T có đơn 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. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có kháng cáo. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu (Thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đã hết). Xét thấy, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015) thì không áp dụng thời hiệu trong vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, tranh chấp về đòi lại tài sản do người khác quản lý, chiếm hữu, tranh chấp quyền sử dụng đất... Do đó yêu cầu này của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Công ty TNHH một thành viên N2 hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu 16/01/2002 và đăng ký thay đổi lần 6 ngày 08/7/2020 người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Ngọc Q – Giám đốc; Công ty N2 thuộc chủ sở hữu của Công ty TNHH K. (Bút lục: 21), có điều lệ hoạt động (bút lục 22). Sau đó Công ty TNHH K đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, chuyển sở hữu Công ty N2 sang cho ông Đỗ Ngọc Q (bút lục 392).

[2.2]. Từ năm 2004 đến năm 2007, Công ty N2 với hộ bà Lâm Thị D và hộ cụ Lâm Văn M1 có ký hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu và đầu tư, theo đó Công

ty N2 sẽ cung ứng trước thức ăn nuôi tôm, tiền vay và sẽ cần trừ tiền khi đến mùa vụ sẽ thu mua lại tôm của hộ bà D và hộ cụ M1. Do nuôi tôm không hiệu quả nên hộ bà D còn nợ số tiền 113.632.752 đồng và hộ cụ M1 nợ số tiền gốc 133.956.374 đồng. Công ty N2 và hộ bà Lâm Thị D và hộ cụ Lâm Văn M1 thống nhất chủ trương hộ bà Lâm Thị D và hộ cụ Lâm Văn M1 sẽ cắt đất cho Công ty N2 để trừ vào khoản nợ nêu trên. Đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận, không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3]. Quá trình thực hiện chủ trương trên, ngày 23/5/2007 ông Đỗ Tấn T6 (thời điểm này đang giữ chức vụ Phó giám đốc Công ty N2) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ Trần Thị L thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng cụ Hà Tấn T5, cụ Huỳnh Thị H thuộc thửa số 555, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ; Đến ngày 25/7/2007 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2007 với vợ chồng cụ Lâm Văn M1, cụ Đặng Thị N1 thuộc thửa số 560, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ. Sau đó thì ông T6 đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty N2 cho rằng ông T6 ký các hợp đồng chuyển nhượng trên với danh nghĩa là Công ty N2 chứ không phải là ký danh nghĩa cá nhân công T6 nên đề nghị công nhận các thửa đất nêu trên cho Công ty N2; Ông T6 không đồng ý và cho rằng nhận chuyển nhượng với danh nghĩa cá nhân, ông đã trực tiếp trả tiền cho ông M1, ông T5, bà L và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5]. Căn cứ vào lời trình bày của bà Lâm Thị Kim T3, bà Lâm Thị L1 và bà Lâm Thị C là con ruột của cụ Lâm Văn M1 và cụ Đặng Thị N1 (Cả hai đã chết), lời trình bày của bà Trần Thị L (bút lục: 429), bà Sơn Thị T2 đều khẳng định ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T6 mục đích là giao đất để trừ nợ với Công ty N2, không phải chuyển nhượng cho cá nhân và không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông T6. Do ông T6 thời điểm đó được giao liên hệ với các hộ dân trực tiếp nuôi tôm nên các hộ dân cho rằng ông T6 đại diện cho Công ty N2 nên mới tin tưởng ký tên. Đối với việc ông T5 và bà L không nợ tiền của Công ty N2 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lúc bà T2 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N2 thì bà lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị D (do chồng bà D là ông Thạch S đứng tên) để thế chấp nhưng sau khi cắt đất trả nợ thì bà T2 mới đổi lại lấy đất của cụ Trần Thị L là mẹ ruột giao trả cho Công ty. Công ty N2 đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông S (bà D). Còn cụ Hà Tấn T5, trước đây cụ Trần Thị L có nhận chuyển nhượng 990m<sup>2</sup> thuộc thửa 555 của cụ Hà Tấn T5 (chưa làm thủ tục sang tên). Sau đó nhập chung thành một thửa lớn để canh tác gồm thửa 554 (thửa 235 cũ) và thửa 555 (thửa 234 cũ). Đến khi giao toàn bộ diện tích đất cho Công ty N2 để trừ nợ trong đó có phần đất của cụ Hà Tấn T5. Do đó, ông T6 cho rằng ông T5 và bà L không có nợ của Công ty N2 nhưng vẫn ký tên chuyển nhượng cho cá nhân ông là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.6]. Mặt khác, tại đơn phản tố ông T6 cũng thừa nhận: thời điểm này Công ty N2 đã đầu tư nhiều tiền cho các hộ dân nuôi tôm nhưng sản phẩm thu lại không được bao nhiêu, đồng thời các hộ dân họ lại không có tiền để thanh toán lại cho Công ty, vì thế đã thống nhất giao đất nuôi trồng thủy sản của hộ dân để khấu trừ số tiền mà Công ty đã đầu tư. Như vậy, ông T6 cũng thừa nhận, chủ trương của Công ty N2 là Công ty N2 sẽ nhận đất của các hộ dân để trừ vào khoản nợ trước đó. Ông T6 cho rằng việc mình chuyển nhượng đất là hợp pháp và đã đưa tiền chuyển nhượng đất cho các hộ dân để các hộ dân trả tiền cho Công ty N2 nhưng ông T6 không chứng minh được đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân trên, cũng như không chứng minh được ông T6 chuyển tiền cá nhân của mình vào Công ty N2 để trừ nợ của các hộ dân.

Do đó, cần xác định các thửa đất 554, 555 và 560 mà ông T6 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản của Công ty N2 có được từ việc nhận cần trừ nợ của bà Sơn Thị T2 và cụ Lâm Văn M1. Điều này cũng phù hợp với thực tế là Công ty N2 đã nhận đất sử dụng từ năm 2007 cho đến nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cũng do Công ty đang trực tiếp quản lý. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2007 giữa ông Đỗ Ngọc T với cụ Trần Thị L thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2007 giữa ông Đỗ Ngọc T với vợ chồng cụ Hà Tấn T5, cụ Huỳnh Thị H thuộc thửa số 555, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Lâm Phạm Tú T4 với vợ chồng cụ Lâm Văn M1, cụ Đặng Thị N1 thuộc thửa số 560, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu. Công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 554, 555 và 560 cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ là tài sản của Công ty TNHH MTV N2; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc cty N5 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.7]. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng đất mà cho Công ty N2 mượn để sử dụng từ năm 2007 đến nay, xem như hình thức góp vốn để phân chia lợi nhuận về sau; Lời trình bày này của ông T không được phía Công ty N2 thừa nhận, ông T cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8]. Về thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI345490, AI 345489 và số AI 044532 cho ông Đỗ Ngọc T ngày 26/7/2007 và ngày 27/8/2007 đã hết (thời hạn sử dụng đất đến tháng 10 năm 2013). Hội đồng xét xử xét thấy, do đất đang tranh chấp nên người đang sử dụng đất không thể thực hiện quyền gia hạn sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật giao cho ai được quyền sử dụng các thửa đất thì người đó có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 172 Luật đất đai năm 2024.

[3]. Từ những nhận định trên, xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp

được tài liệu gì mới có giá trị pháp lý nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Ngọc T là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Đỗ Ngọc T phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003125 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí (ông T đã nộp xong).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Ngọc T.  
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Đỗ Ngọc T phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003125 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí (ông T đã nộp xong).

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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 9 – 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**