

Bản án số: 353/2026/DS-PT

Ngày: 20 – 4 – 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng,
tặng cho, cầm cố và cho mượn 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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán:

Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 258/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố và cho mượn quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 397/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Thị C, sinh năm: 1977. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị Sà L, sinh năm: 1949. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Lý Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ - Giấy ủy quyền ngày 20/4/2026 (có mặt)

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

1. Ông Lý M, sinh năm: 1970. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý M: Bà Nguyễn Thị Kiều L1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố C (có mặt)

2. Ông Lý R, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

3. Ông Lý T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

4. Bà Lý Thị C1, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

5. Bà Lý Thị L2, sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp L, phường K, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Lý Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

7. Bà Thị N, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

8. Chị Lý Thị N1, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

9. Chị Lý Thị N2, sinh năm 2003. Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho chị N2: Bà Thị N, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

10. Ông Trần Văn M1, sinh năm 1974. Địa chỉ: số C, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho ông Trần Văn M1: Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: số C, N, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt)

11. Ông Lâm B, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

12. Ông Cao Hòa T3. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Lý Thị C là nguyên đơn.

2. Ông Trần Văn M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà C trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà là cụ Lý H (đã mất năm 2013) và cụ Mai Thị Sà L tặng cho bà vào năm 1995 phần đất có diện tích 219,2m², thuộc một phần thửa đất số 483 (nay là thửa 1624), tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 2.565,5m² thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đồng thời, vợ chồng bà (ông Lâm B) có nhận chuyển nhượng của cụ H và cụ L phần đất có diện tích 3.442,6m², thuộc một phần thửa đất số 498 cùng tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ), với giá 08 chỉ vàng 24K/công tầm cây (1.296m²). Việc tặng cho và chuyển nhượng đất giữa cụ H, L với bà chỉ bằng lời nói không có văn bản nhưng các anh chị em trong gia đình biết. Vàng chuyển nhượng đất vợ chồng bà đã trả đủ cho cụ L và cụ H khi chuyển nhượng. Sau khi được tặng cho và nhận chuyển nhượng đất thì bà nhận đất sử dụng vào việc canh tác lúa liên tục ổn định không tranh chấp. Do bà khó khăn về kinh tế và bận làm ăn nên nghĩ đất cha mẹ được cấp quyền sử dụng đất

rồi thì khi nào làm thủ tục sang tên cũng được. Đến năm 2021 bà thỏa thuận chuyển nhượng tất cả các thửa đất nói trên cho ông Trần Văn M1 với giá 500.000.000 đồng/m² và đã nhận tiền đặt cọc của ông M1 1.579.000.000 đồng. Do đó, đến năm 2022 bà mới đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ cụ H và cụ L sang tên bà để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M1 thì biết được diện tích đất mà bà được tặng cho và nhận chuyển nhượng nói trên chưa được cấp quyền sử dụng đất cho cụ H và cụ L. Lúc này bà mới kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Lý M ngăn cản dẫn đến tranh chấp. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những yêu cầu như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với cụ H, cụ L đối với diện tích đất 219,2 m², thuộc một phần thửa đất số 483 (nay là thửa 1624), tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 2.565,5 m² thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01 ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ H, cụ L đối với diện tích đất 3.442,6m², thuộc một phần thửa đất số 498 tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 24/6/2025 bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 219,2 m².

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn M1 thì bà thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông M1. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì phía vợ chồng bà đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc. Bởi vì, trong quá trình tìm hiểu nguồn gốc đất thì phía bà có cho ông M1 biết đất này bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M, bà N, cháu N1, cháu N2 thì bà không đồng ý bởi vị trí mà cha mẹ bà cho là vị trí khác, không phải là vị trí đất đang tranh chấp.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C, bị đơn bà Sà L xác định: phần đất tranh chấp nêu trên là của vợ chồng bà được cha mẹ cho vào năm 1975 và vợ chồng bà canh tác đến năm 1995 tặng cho và chuyển nhượng cho bà C như bà C trình bày là đúng sự thật nên bà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông M, bà N, chị N1 và chị N2 thì bà không chấp nhận. Bởi vì, khi ông M lập gia đình thì vợ chồng bà cho ông M hơn 01 công tầm cây đất, có vị trí khác với vị trí phần đất tranh chấp giữa bà C với bà (không phải là thửa 489 mà là thửa 499 hiện nay anh R đang canh tác). Tuy nhiên, sau khi được cho đất ông M canh tác được khoảng 01 năm, do đất lung, nhiều cỏ, khó canh tác nên ông M trả lại cho bà và đổi lấy 03 chỉ vàng 24K để làm vốn về bên vợ ở ấp B, xã T sinh sống. Sau đó, đến khi ông P lập gia đình thì vợ chồng bà cũng cho ông P phần đất mà ông M trả lại để ông P canh tác lấy tiền nuôi vợ con nhưng ông P canh tác cũng chỉ được gần 01 năm thì không canh tác nữa mà ông trả lại đất này cho bà để đổi lấy 03 chỉ vàng 24K để làm vốn đi về bên vợ sinh sống. Sau khi về bên vợ sống được 01 thời gian thì ông P tiếp tục lấy thêm của bà 02 chỉ vàng 24K nữa. Như vậy, tổng cộng số vàng vợ chồng bà đã đưa cho ông P là 05 chỉ vàng 24K. Việc tặng cho đất, trả lại đất để

đổi lấy vàng giữa vợ chồng bà với ông M, ông P chỉ bằng lời nói, không bằng văn bản.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến và yêu cầu như sau:

- Ông Lý M trình bày và yêu cầu: vào năm 1990 khi ông lập gia đình thì được cha mẹ là cụ Lý H và cụ Mai Thị Sà L tặng cho ông diện tích đất 2.565,5 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (trùng với diện tích đất bà C yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Sà L). Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo 45,22m; phía Tây giáp thửa số 1145 và 1415 có số đo 60,7m + 19,06m; phía Nam giáp thửa 496 có số đo 20,90m; phía Bắc giáp thửa 483 có số đo 6,09m + 65,83m. Việc tặng cho không lập văn bản nhưng có anh chị em trong gia đình biết. Sau khi được tặng cho thì ông chỉ canh tác đất mà không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2000 ông M do đất khó canh tác, nhiều cỏ dại, một phần do ông đi về bên vợ ở nên ông đã cầm cố cho mẹ ông là bà L với giá 03 chỉ vàng 24K, việc cầm cố không làm văn bản, giao nhận vàng cũng không lập văn bản, không có nhân chứng. Nay ông đề nghị Toà án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với cụ Lý H và cụ Mai Thị Sà L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.565,5 m² thuộc một phần thửa đất số 498. Đồng thời, ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng đối với diện tích đất nói trên giữa ông với cụ L.

- Bà Thị N, chị Lý Thị N1, Lý Thị N2 có cùng lời trình bày và yêu cầu như sau: nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ ông Lý H và cụ bà Mai Thị Sà L (cha mẹ chồng bà, ông bà nội chị N1, chị N2) tặng cho vợ chồng bà vào năm 1992 (khi bà và ông P cưới nhau) diện tích đất 2.592,1 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Việc tặng cho không lập văn bản nhưng có anh chị em trong gia đình biết. Sau khi được tặng cho, vợ chồng bà không thực hiện việc đăng ký sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng bà canh tác đất từ khi được cho đến 1997 thì vợ chồng bà cho cụ L mượn canh tác. Vì vợ chồng bà chuyển về quê bà sinh sống nên điều kiện đi lại để canh tác đất gặp khó khăn với lại đất nhiều cỏ dại khó canh tác hơn nữa cụ L lại khó khăn về kinh tế nên đã cho cụ L mượn đất này canh tác. Việc vợ chồng bà cho cụ L mượn đất canh tác không có lập văn bản, không có nhân chứng. Bà xác định bà và ông P không phải là vợ chồng hợp pháp, khi cha mẹ tặng cho chỉ tặng cho cá nhân của chồng bà là ông P nên bà yêu cầu rút lại đơn yêu cầu độc lập của bà, bà đề các con là chị N2, chị N1 yêu cầu. Nay chị N2, chị N1 yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P với cụ Lý H và Mai Thị Sà L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.592,1 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01. Đối với ông Lý P thì bà và Lý P chung sống với nhau như vợ chồng năm 1992, không đăng ký kết hôn. Đến năm 2014 thì chồng bà chết. Bà và chồng bà chỉ có con chung là cháu N1, N2, vợ chồng bà không có con nuôi hay con riêng nào khác.

- Ông Trần Văn M1 trình bày và yêu cầu: vào ngày 15/12/2021, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa của vợ chồng bà Lý Thị C, ông Lâm B với tổng diện tích đất là 6.219m² thuộc các thửa số 1624 và 498 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng/1000m², sau khi thỏa thuận xong thì phía ông có đặt cọc cho bà C và ông B 03 lần với tổng số tiền 1.579.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.530.500.000 đồng sẽ trả đủ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hiện tại bà C, ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là do các bên tự nguyện, tự chịu trách nhiệm, không ai ép buộc, hai bên có tiến hành trao đổi thông tin, tìm hiểu về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và ông cũng được biết phần diện tích đất nêu trên là do bà C canh tác từ năm 1995, mặc dù bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất nêu trên không ai tranh chấp, nên ông đồng ý mua. Nhưng do phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ mới thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu nhưng mục đích đặt cọc hai bên hướng đến là sẽ chuyển nhượng diện tích đất 6.219m² thuộc các thửa 1624 và 498 tờ bản đồ số 01. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông với vợ chồng ông B, bà C đã ký kết ngày 15/12/2021, buộc vợ chồng ông B, bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu bà C, ông B trả lại tiền cọc đã nhận là 1.579.000.000 đồng và phạt cọc gấp 05 lần với số tiền là 7.895.000.000 đồng. Đối với cây trồng trên đất mà ông trồng thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông sẽ tự di dời cây trồng mà không cần bà C hỗ trợ chi phí di dời.

- Ông Lý T1, Lý R, bà Lý Thị C1, Lý Thị T trình bày: các ông, bà cùng xác định phần đất tranh chấp nêu trên là của cha, mẹ là cụ Lý H và Mai Thị Sà L sử dụng đến năm 1995 do cao tuổi nên không canh tác được nên đã tặng cho và chuyển nhượng cho bà C là đúng sự thật nên thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà C.

- Ông Lâm B trình bày: Ông là chồng bà Lý Thị C, ông có cùng lời trình bày với bà C.

- Ông Cao Hòa T3 trình bày: vào ngày 12/02/2007, ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng ông Lý H, bà Mai Thị Sà L với diện tích 3.931,5m² thuộc thửa đất số 483, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P xã T, thành phố Cần Thơ với số vàng là 30 chỉ vàng 24K, việc mua bán có làm giấy tay, sau khi mua bán thì bên ông giao vàng cho vợ chồng ông H, bà L và ông nhận đất canh tác cho đến nay không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, do không hiểu biết nên ông chưa hoàn tất việc sang tên. Đối với diện tích đất 219,2m² thuộc 01 phần thửa đất 438 nêu trên thì là diện tích đất sau khi ông H, bà L bán cho ông còn dư ra nên cho bà C canh tác. Ông không có tranh chấp gì đối với diện tích đất 219,2m² thuộc 01 phần thửa đất 438 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T,

thành phố Cần Thơ. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này vì ông không có tranh chấp.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với cụ Lý H và cụ Mai Thị Sà L đối với phần đất có diện tích 219,2 m², thuộc một phần thửa đất số 483 (nay là thửa 1624), tờ bản đồ số 01, đất tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị C về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập năm 1995 giữa nguyên đơn và bị đơn là cụ Mai Thị Sà L và cụ Lý H.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý H, bà Lý Thị C được xác lập năm 1995 đối với diện tích đất 3.442,6 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu.

2.2. Buộc vợ chồng bà C và ông B có nghĩa vụ giao trả cho cụ L diện tích đất có diện tích 3.442,6m², thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 499 có số đo 27,98m + 8,74m + 5,0m; phía Tây giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo 45,22m; phía Nam giáp thửa 1415 và 1428 có số đo 11,57m + 44,68m + 6,64m; phía Bắc giáp thửa 1623 (483) và kênh rạch có số đo 38,98m + 5,31m + 10,87m + 18,40m + 12,84m. Đất do ông Lý S đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

2.3. Buộc cụ L có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà C và ông B số tiền 406.290.000 đồng (số tiền được quy đổi từ 30 chỉ vàng 24K, loại vàng 9999).

2.4. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý H, bà Lý Thị C được xác lập năm 1995 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là diện tích đất 2.565.5 m², thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu.

2.5. Buộc bà C, ông B có nghĩa vụ giao trả cho cụ L diện tích đất 2.565.5 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo 45,22 m; phía Tây giáp thửa 496 có số đo 20,90 m; phía Nam giáp thửa 1415 và 1415 có số đo 60,97m + 19,06m; phía Bắc giáp thửa 1623 (483) có số đo 6,09m + 65,83m, đất do ông Lý S đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lý M về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập năm 1990 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lý M và cụ Lý H, cụ Mai Thị Sà L được xác lập năm 2000, do không có thật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn diện tích đất 2.592.1 m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Lý Thị N1, chị Lý Thị N2 về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập năm 1992 và hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất được xác lập năm 2000 giữa ông P và cụ Lý H, cụ Mai Thị Sà L, do không có thật.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Trần Văn M1 về yêu cầu nguyên đơn và ông Lâm B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 498 và 1624, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu.

6.1. Buộc vợ chồng bà Lý Thị C, ông Lâm B hoàn trả cho ông Trần Văn M1 số tiền đã nhận là 1.579.000.000 đồng.

6.2. Buộc ông Trần Văn M1 di dời tất cả cây trồng trên đất giao trả cho bà Lý Thị C, ông Lâm B toàn bộ diện tích đất, cụ thể như sau:

- Diện tích là 6000,1 m² thuộc thửa đất 489, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ có số đo và tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa 499 có số đo 27,98m + 8,74m + 5,0m; phía Tây giáp 496 có số đo 20,90m; phía Nam giáp thửa 1145, 1415 và 1428 có số đo 60,97m + 19,06m + 11,57m + 44,68m + 6,64m; phía Bắc giáp thửa 1623 (483) và kênh rạch có số đo 6,09m + 65,83m + 38,98m + 5,31m + 10,87m + 18,40m + 12,84m. Đất do ông Lý S đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

- Diện tích 219,2 m² thuộc một phần thửa đất số 1624 (483), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 1623 có số đo 36,58m; phía Tây giáp phần thửa 496 có số đo 36,40m; phía Nam giáp thửa 498 có số đo 6,09m; phía Bắc giáp thửa 484 có số đo 5,98m. Phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ ông Lý H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828112 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã T) cấp ngày 17/3/1995.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn M1 về yêu cầu bà Lý Thị C, ông Lâm Bình P1 cọc với số tiền 7.895.000.000 đồng.

8. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 22 tháng 9 năm 2025 bà Lý Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

* Ngày 24/9/2025 ông Trần Văn M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà C, ông B trả lãi suất của số tiền 1.579.000.000 đồng từ ngày 15/12/2021 cho đến khi hoàn trả đủ số tiền; buộc vợ chồng bà C trả tiền cây trồng 1.900.000.000 đồng và đồng ý giao cây trồng cho vợ chồng bà C.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà C rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Đại diện bị đơn thống nhất việc rút yêu cầu của nguyên đơn.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Những người liên quan ông M2, bà N1 vẫn giữ nguyên ý kiến.
- Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: do ông M không có kháng cáo nhưng việc tặng cho đất của cụ L, cụ H cho ông M là thật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:
 - + Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.
 - + Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên đối với quyết định yêu cầu của ông M1, đình chỉ và hủy phần quyết định đối với yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt các đương sự là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thấy rằng, những đương sự này đã được triệu tập hợp lệ đến hai lần nhưng vắng không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Việc nguyên đơn bà C rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và được đại diện bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử hủy án và đình chỉ xét xử phần liên quan đến yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà C.

[1.3] Về rút yêu cầu kháng cáo lãi suất của ông M1, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp cho ông M1 rút yêu cầu, việc rút một phần yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[1.4] Tại phiên tòa, về giá trị cây trồng ông M1 chỉ yêu cầu vợ chồng bà C bồi hoàn số tiền cây 1.244.287.000đ theo như kết quả định giá, xét việc thay đổi yêu cầu không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của ông Trần Văn M1 bồi hoàn giá trị cây trồng: quá trình giải quyết vụ án ông có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng, bà C. Thấy rằng, bà C không có quyền sử dụng đất nên cũng không có quyền chuyển nhượng cho ông nên cấp sơ thẩm giải quyết buộc vợ chồng bà C trả tiền chuyển nhượng đã nhận cho ông M1 là có căn cứ. Đối với giá trị cây trồng, thì tại phiên tòa sơ thẩm ông đồng ý tự di dời cây trồng trên đất, không yêu cầu vợ chồng bà C trả giá trị nên Hội đồng xét xử không xem xét, nay ông lại yêu cầu là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ khi thỏa thuận việc

chuyển nhượng ông cũng thừa biết đất này bà C chưa được quyền sử dụng, rủi ro hợp đồng vô hiệu là cao nhưng ông vẫn chấp nhận thỏa thuận và trồng cây, do đó, ông phải tự di dời cây trồng là phù hợp. Nên kháng cáo của ông M1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M1 là đúng nên giữ nguyên.

[4] Đối với việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Thị N; quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lý Thị N1, chị Lý Thị N2 do không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[6] Về phần án phí:

[6.1] Sơ thẩm:

- Việc Bà C rút đơn khởi kiện là phải chịu án phí như án sơ thẩm đã tuyên nhưng bà C, ông B là người dân tộc Khmer, sinh sống ở vùng kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M1 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000đ do yêu cầu công nhận chuyển nhượng đất không được chấp nhận. Đối với án phí phạt cọc, do trong đơn yêu cầu độc lập của ông M1 không có yêu cầu này, tại phiên tòa sơ thẩm mới phát sinh yêu cầu này, ông M1 cho rằng đây là thiệt hại nên yêu cầu, thấy rằng, yêu cầu chưa được thụ lý nên cấp sơ thẩm cũng không có cơ sở xem xét thụ lý, đồng thời, bản án nhận định việc đặt cọc không phải là độc lập mà là điều kiện trong Hợp đồng chuyển nhượng, được sử dụng làm thanh toán nên yêu cầu bồi thường thiệt hại phải xử lý theo hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng. Ông M1 có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ án khác nên đối với tiền án phí cho yêu cầu phạt cọc không có căn cứ buộc ông M1 phải nộp. Sửa lại phần này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý M được miễn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị N2, chị Lý Thị N1 phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011319 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng THADS khu vực 9 THADS thành phố Cần Thơ).

[6.2] Phúc thẩm: Ông M1 phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận. Bà C phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Điều 299, khoản 1 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của bà Lý Thị C.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M1.

- Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ về yêu cầu khởi kiện của bà C.

1. Hủy các phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến các yêu cầu khởi kiện của bà C và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị C đối với các yêu cầu:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lý H, cụ Mai Thị Sà L với bà Lý Thị C được xác lập năm 1995 đối với diện tích đất 3.442,6m² thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ;

1.2. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lý H, cụ Mai Thị Sà L với bà Lý Thị C được xác lập năm 1995 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.565,5 m², thuộc một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ;

1.3. Công nhận Hợp đồng tặng cho đất giữa cụ H, cụ L với bà C diện tích 219,2m² thuộc phần thửa 483 (nay là thửa 1624), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn M1 về yêu cầu công nhận đất chuyển nhượng với bà Lý Thị C, ông Lâm B.

2.1 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lâm B, bà Lý Thị C với ông Trần Văn M1.

2.2. Buộc vợ chồng bà Lý Thị C, ông Lâm B hoàn trả cho ông Trần Văn M1 số tiền đã nhận là 1.579.000.000đồng.

2.3. Buộc ông Trần Văn M1 có nghĩa vụ di dời tất cả cây trồng trên đất để giao trả cho bà Lý Thị C, ông Lâm B diện tích đất, cụ thể như sau:

- Diện tích là 6008,1m² thuộc thửa đất 489, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ có số đo và tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa 499 có số đo 27,98m + 8,74m + 5,0m; phía Tây giáp thửa 496 có số đo 20,90m; phía Nam giáp thửa 1145, 1415 và 1428 có số đo 60,97m + 19,06m + 11,57m + 44,68m + 6,64m; phía Bắc giáp thửa 1623 (483) và kênh rạch có số đo 6,09m + 65,83m + 38,98m + 5,31m + 10,87m + 18,40m + 12,84m.

- Diện tích 219,2m² thuộc một phần thửa đất số 1624 (483), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Có tứ cận như sau: Phía Đông

giáp thửa 1623 có số đo 36,58m; phía Tây giáp phần thửa 496 có số đo 36,40m; phía Nam giáp thửa 498 có số đo 6,09m; phía Bắc giáp thửa 484 có số đo 5,98m.

(Kèm 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/01/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

3. Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

4. Về án phí:

4.1. Sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà C, ông B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009871 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng THADS khu vực 9 - Cần Thơ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Mêl được miễn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị N2, chị Lý Thị N1 phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011319 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng THADS khu vực 9 - Cần Thơ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M1 phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007088 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng THADS khu vực 9 - Cần Thơ).

4.2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Lý Thị C phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005071 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Ông Trần Văn M1 phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004296 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh