

Bản án số: 1297/2026/DS-PT

Ngày: 10/9/2026

“V/v tranh chấp 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: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Lâm Đồng

Ông Phạm Quang Nhuận

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là 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 Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1371/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ có kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1635/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trần Duy N**, sinh năm: 1992 (*có mặt*).

Địa chỉ: Số F đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông **Dương Thành T**, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Số A B, tổ F, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Ngọc K**, sinh năm: 1977 (*có mặt*).

Địa chỉ: Số E N, phường B, thành phố Cần Thơ.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 5627, quyền số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan:

+ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số A, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Văn X**, sinh năm: 1984 (*có mặt*).

Địa chỉ: A, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2026 tại Văn phòng C1).

+ Ông **Lê Quốc H**, sinh năm: 1980 (*vắng mặt*)

+ Bà **Lê Thúy V**, sinh năm: 1997 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: D, đường số D, KDC L, H, thành phố Cần Thơ.

+ Bà **Nguyễn Thị Thu T2**, sinh năm: 1990 (*xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Số A B, phường L, thành phố Cần Thơ.

+ **Văn phòng C1** (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Số B N, khu dân cư I, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Dương Thành T kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

* *Nguyên đơn ông Trần Duy N trình bày:* Vào ngày 06/3/2023, ông với ông Nguyễn Văn T1 có góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà của vợ chồng ông Lê Quốc H - bà Lê Thúy V bằng hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T1 với vợ chồng ông Lê Quốc H - bà Lê Thúy V. Đến khoảng tháng 6/2023, vợ chồng ông Lê Quốc H ký hợp đồng chuyển nhượng qua tên ông Trần Duy N và đã giao nhà cho ông nhưng vợ chồng ông Lê Quốc H xin gửi đồ lại trong thời hạn 06 tháng (từ tháng 7/2023 đến tháng 01/2024). Sau đó, ông có gửi hồ sơ vay vốn nhiều Ngân hàng nhưng không thành do trên thửa đất có 02 ngôi mộ (khi nhận chuyển nhượng, ông với ông Nguyễn Văn T1 không phát hiện do được che chắn). Đến tháng 02/2024, ông yêu cầu giao nhà thì ông Lê Quốc H tiếp tục hẹn nhiều lần, khi ông đến nhà thì được biết đồ đạc trong nhà là của ông Dương Thành T và căn nhà đã được ông Dương Thành T thay đổi ổ khóa mới. Đến tháng 3/2024, ông gặp ông Dương Thành T và yêu cầu dọn đồ ra để trả nhà lại cho ông thì ông Dương Thành T không đồng ý và yêu cầu trao đổi với ông Lê Quốc H vì theo ông Dương Thành T thì ông chỉ cầm cố căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Quốc H. Vụ việc đã được hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Do đó, ông Trần Duy N khởi kiện và yêu cầu: Buộc ông Dương Thành T trả lại tài sản cho ông Trần Duy N là thửa đất và nhà trên đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN), tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013; đồng thời, di dời 02 phần mộ như đã cam kết.

* *Bị đơn ông Dương Thành T có đơn phản tố và trình bày:* Vào ngày 25/02/2023, do có nhu cầu cần vay tiền nên ông với ông Lê Quốc H có thỏa thuận là ông H đứng ra vay Ngân hàng dùm ông. Theo đó, ông ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông H đứng ra vay Ngân hàng dùm với thời hạn vay dùm là 04 năm. Ông H đã đưa cho ông số tiền 350.000.000 đồng với lãi suất cố định 1,5%/tháng; sau thời gian 04 năm, ông có trách nhiệm đóng lãi hàng tháng cho ông Lê Quốc H và phải trả lại số tiền đã nhận của ông Lê Quốc H; trong thời gian vay tiền, ông và ông H không được quyền chuyển nhượng tài sản nêu trên. Ông có trao đổi với vợ của ông là bà Nguyễn Thị Thu T2 về việc nhờ ông Lê Quốc H vay tiền như trên nên vợ ông đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Quốc H để ông Lê Quốc H đứng tên vay Ngân hàng.

Ngày 25/02/2023, ông và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Lê Quốc H là không có thật, hai bên không thực hiện hợp đồng và ông H không có trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông; ông không có giao nhà và đất cho ông H.

Trước đây, bản thân ông cũng không biết ông Trần Duy N cho đến khi phát sinh tranh chấp ông mới biết ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nhưng không báo cho ông N biết việc ông H không phải là chủ sở hữu mà ông H chỉ là người đứng tên dùm là yếu tố lừa dối, ông H cũng không trao đổi với vợ chồng ông về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm sự thỏa thuận giữa ông H với vợ chồng ông.

Tại bản cam kết của ông H ngày 30/6/2023, ông H cam kết giao cho ông N nhà, đất và các công trình xây dựng, di dời 02 ngôi mộ không thuộc quyền sở hữu của ông H; các tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông và ông không có giao dịch với ông H về các tài sản này, ông cũng không có giao tài sản cho ông H mà ông vẫn là người quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay.

Do đó, ông có đơn phản tố và yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, chỉnh lý gần nhất ngày 22/02/2023.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, chỉnh lý gần nhất ngày 22/02/2023.

Tuyên bố vô hiệu cam kết của ông Lê Quốc H ngày 30/6/2023 về việc giao nhà và công trình xây dựng cho ông Trần Duy N và di dời 02 ngôi mộ.

Yêu cầu ông Trần Duy N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013 để ông tên Dương Thành T được quyền đăng ký chỉnh lý sang tên người sử dụng đất hoặc đăng ký lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông Dương Thành T đồng ý trả lại cho ông Lê Quốc H số tiền 350.000.000 đồng nếu ông Lê Quốc H có yêu cầu.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vào ngày 06/3/2023, ông và ông N có góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất nêu trên chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013 của vợ chồng ông Lê Quốc H và bà Lê Thúy V với tổng số tiền 1.600.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền thuế, phí phát sinh). Đến tháng 6/2023, ông yêu cầu vợ chồng ông H chuyển nhượng sang tên ông N. Trong quá trình xem nhà và đất nhận chuyển nhượng thì không gặp ông Dương Thành T, còn phần 02 ngôi mộ thì được che chắn rất kỹ và ông H cũng không giao chìa khóa cho N nên không phát hiện trên đất có mồ mả. Sau nhiều lần Ngân hàng đến thẩm định thì mới phát hiện 02 ngôi mộ trên đất và sau đó ông T đã đến đòi ổ khóa. Quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường L thì ông T mới trình bày là đất này của ông T cầm cố cho ông H.

- Ông Lê Quốc H trình bày: Vào ngày 25/02/2023, ông và ông Dương Thành T thỏa thuận ông T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông để ông đứng ra vay Ngân hàng dùng ông T với thời hạn vay dùng là 04 năm và ông T đã nhận trước của ông số tiền 350.000.000 đồng với lãi suất cố định 1,5%/tháng kể từ ngày nhận tiền; sau thời gian 04 năm ông T có trách nhiệm đóng lãi hàng tháng và phải trả lại số tiền đã nhận cho ông và trong thời gian vay tiền Ngân hàng dùng, ông T và ông không được quyền bán tài sản trên. Ông và ông T có ký văn bản thỏa thuận viết tay. Cùng ngày, ông và ông T, bà T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 chuyển nhượng thửa đất số 235 nêu trên với giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng để ông làm cơ sở vay Ngân hàng dùng ông T nhưng thực tế các bên không có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, không có giao tài sản và cũng không có giao nhận số tiền 1.600.000.000 đồng.

Do ông không đủ điều kiện để vay Ngân hàng nên ông có nhờ ông Trần Duy N vay Ngân hàng dùng bằng cách ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy N để ông Trần Duy N làm cơ sở vay Ngân hàng.

Vào ngày 05/7/2023, ông Trần Duy N có làm Giấy cam kết với nội dung “Tài sản của ông H đường Bùi Hữu N1 có 02 ngôi mộ có nhờ Trần Duy N đứng ra vay Ngân hàng dùng, anh H cam kết đứng ra đóng lãi đúng hạn và ông N cam kết sẽ trả lại tài sản trên sau 24 tháng kể từ ngày ông H tắt toán khoản nợ vay và ông không bán tài sản”. Cùng ngày, vợ chồng ông và ông Trần Duy N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 235 nêu trên với giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng nhưng thực tế hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm mục đích để ông Trần Duy N vay Ngân hàng dùng, ông Trần Duy N không có giao số tiền 1.550.000.000 đồng, ông cũng không có giao đất cho ông Trần Duy N; nhà, đất do vợ chồng ông Dương Thành T quản lý, sử dụng. Đối với cam kết ngày 30/6/2023 về việc ông đồng ý giao nhà và các công trình xây dựng cho ông Trần Duy N và di dời 02 ngôi mộ do ông ký là nhằm mục đích cung cấp hồ sơ cho ông Trần Duy N vay Ngân hàng. Đến nay, ông Trần Duy N chưa vay được Ngân hàng như thỏa thuận.

Ông thống nhất yêu cầu phản tố của ông Dương Thành T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, địa chỉ đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ là vô hiệu; Bản cam kết của ông Lê Quốc H ngày 30/6/2023 về việc giao nhà và công trình xây dựng cho ông Trần Duy N và di dời 02 ngôi mộ là vô hiệu; yêu cầu ông Trần Duy N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Thành T.

Đồng thời, ông yêu cầu ông Dương Thành T trả lại cho ông số tiền 350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/02/2023 cho đến khi kết thúc vụ án với lãi suất 1,5%/tháng.

Đối với ông Nguyễn Văn T1, do cần tiền nên ông có vay tiền của ông Nguyễn Văn T1 số tiền 1.550.000.000 đồng, thế chấp thửa đất của ông Dương Thành T và chiếc xe ô tô 7 chỗ của ông, ông Nguyễn Văn T1 đã lấy xe ô tô của ông để trừ nợ và vợ chồng ông đã làm thủ tục sang tên xe cho ông Nguyễn Văn T1, ông với ông Nguyễn Văn T1 đã ký hủy hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất của ông Dương Thành T. Việc vay tiền giữa ông với ông Nguyễn Văn T1 không có liên quan đến ông Trần Duy N và việc ông nhờ ông Trần Duy N vay tiền dùng không có liên quan đến ông Nguyễn Văn T1. Giữa ông với ông Nguyễn Văn T1 không phát sinh tranh chấp, nếu phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ kiện khác. Ông Lê Quốc H xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, công bố chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

- Văn phòng C1 có công văn số: 15/HNH-VP ngày 10/4/2026 với nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, chỉnh lý gần nhất ngày 22/02/2023 do công chứng viên Huỳnh Ngọc H1 chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, chỉnh lý gần nhất ngày 22/02/2023 do công chứng viên Huỳnh Ngọc H1 chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Lê Thúy V và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Các đương sự không có ý kiến đối với Biên bản đo đạc và Biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2014; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số 89/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 và không thống nhất với sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số: 82/VPĐK.DV ngày 05/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy N đối với bị đơn ông Dương Thành T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Thành T.

Buộc bị đơn ông Dương Thành T trả lại cho nguyên đơn ông Trần Duy N quyền sử dụng đất diện tích 395,4m² (205,5m² ODT và 189,9m² CLN) và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Nguyên đơn ông Trần Duy N có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Ông Dương Thành T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất khu mộ và lối đi vào khu mộ với tổng diện tích 71,1m² CLN gồm: vị trí (A) là phần

đất khu mộ, diện tích 35,9m² và vị trí (B) là lối đi vào khu mộ diện tích 25,2m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 82/VPĐK.DV ngày 05/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí đo đạc, định giá, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ đã tuyên xử ông Dương Thành T đã kháng cáo bản án trên. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã kháng nghị bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Ngọc K đại diện ủy quyền của ông Dương Thành T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H bị vô hiệu do che giấu hợp đồng vay tiền. Ông H cam kết không được chuyển nhượng nhà đất của ông T. Ông H không có trả tiền cho ông T 1.600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông N bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Ông H chưa bao giờ nhận nhà. Tuy chưa đăng ký quyền sở hữu nhưng căn nhà trên có giá trên 600.000.000 đồng. Ông H không có quyền định đoạt phần căn nhà và các ngôi mộ trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự thẩm. Tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng trên. Ông T đồng ý trả 350.000.000 đồng cho ông H và tiền lãi cho ông H.

Ông Trần Duy N trình bày: ông và ông T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H. Ông đồng ý với bản án sơ thẩm. Ông đề nghị giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Văn X đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H. Ông T1 không biết giao dịch giữa ông T và ông H. Ông đề nghị giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Dương Thành T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/5/2026 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ, cùng nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét thấy, bị đơn Dương Thành T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quốc H thống nhất xác nhận vào ngày 25/02/2023, ông H và ông T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02 diện tích 456,5m² đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho H đứng tên để vay Ngân hàng dùm ông T với thời hạn vay dùm là 04 năm và ông T đã nhận trước của ông H số tiền 350.000.000 đồng với lãi suất cố định 1,5%/tháng kể từ ngày nhận tiền; sau thời gian 04 năm ông T có trách nhiệm đóng lãi hàng tháng

và phải trả lại số tiền đã nhận cho ông và trong thời gian vay tiền Ngân hàng dùm, ông Lê Quốc H không được quyền bán tài sản trên của ông Dương Thành T. Việc thỏa thuận này có lập thành văn bản (giấy viết tay) ghi ngày 25/02/2023 (BL119-120), ông T không có giao nhà và đất cho ông H và ông T quản lý sử dụng nhà đất cho đến nay. Nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 đối với thửa đất số 235 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản nên bị đơn ông T phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN) tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, chỉnh lý gần nhất ngày 22/02/2023 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023. Theo bị đơn ông T trình bày không biết việc chuyển nhượng này vì thực tế tài sản phía gia đình ông vẫn đang quản lý sử dụng, quá trình quản lý sử dụng không có ai xem hay thẩm định tài sản này. Theo ông Lê Quốc H trình bày do ông không vay tiền Ngân hàng được nên nhờ ông H đã thỏa thuận với ông N làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông N để ông N đứng tên vay Ngân hàng dùm ông H, việc thỏa thuận này phía ông N có làm giấy cam kết, ông H không có nhận số tiền 1.600.000.000 đồng (giá chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng) của ông N.

Xét thấy, ông Trần Duy N không chứng minh được đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng cho ông H và không kiểm tra xác minh thực tế thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02 diện tích 456,5m² đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ trong khi thực tế trên đất có khu mộ và căn nhà của gia đình ông T đang quản lý và sử dụng, phía ông Trần Duy N không chứng minh được đã được ông H bàn giao đất nhận chuyển nhượng, việc ông Nguyễn Văn T1 cho rằng số tiền ông chuyển khoản cho ông H 1.550.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất nhưng không được ông H thừa nhận và cũng không phù hợp với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, ông H cho rằng đây là khoản tiền vay và phía ông T1 đã lấy chiếc xe ô tô của ông cần trừ nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn có cung cấp “Giấy cam kết” và cho rằng đây là cam kết của ông Trần Duy N, lý do mới cung cấp ở cấp phúc thẩm vì sau khi xét xử sơ thẩm ông H mới đưa cho ông T. Sau khi ông N được xem giấy cam kết thì ông N xác nhận giấy này đúng là do ông N ghi và ký tên đưa cho ông H giữ nhưng ông N cho rằng lý do viết cam kết vì sau khi nhận chuyển nhượng đất dẫn Ngân hàng đến thẩm định thì phát hiện trên đất có khu mộ nên Ngân hàng từ chối việc cho vay vì vậy ông N thỏa thuận

với ông H để ông H trả lại tiền mua đất của ông. Xét lời trình bày này của ông N không thỏa đáng, bởi lẽ nếu theo nội dung như ông N trình bày thì người viết giấy cam kết phải là phía ông H, mặt khác theo nội dung giấy cam kết ghi *“Tài sản của ông Lê Quốc H đường B (có 02 mộ) có nhờ tôi Trần Duy N đứng ra vay dùm. Anh H cam kết sẽ đóng lãi ngân hàng đúng hạn. Và tôi cam kết sẽ trả lại tài sản trên sau 24 tháng kể từ khi anh H tắt toán khoản vay. Và tôi không bán tài sản”*. Qua nội dung cam kết chứng minh lời trình bày của ông H là có căn cứ và đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản tuy nhiên do Ngân hàng từ chối cho vay nên giao dịch vay tài sản chưa phát sinh.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực đúng quy định và căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng này mà ông H, ông N được chỉnh lý sang tên từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn ông Tâm G trả nhà và đất là không đánh giá đúng chứng cứ có trong hồ sơ. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng cũng chỉ thể hiện quyền sử dụng đất mà không thể hiện có việc thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Dương Thành T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/5/2026 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án sơ thẩm số số 193/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *“Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”*. Tuy nhiên, phía bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định còn thiếu quan hệ pháp luật. Mặc dù xác định thiếu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết luôn yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ và không cần thiết phải hủy bản án trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định. Đối với đương sự vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn ông Trần Duy N khởi kiện yêu cầu ông Dương Thành T trả lại tài sản là thửa đất và nhà trên đất thuộc

thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² CLN), tọa lạc tại đường B, phường L, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: 07821) do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013, đã chỉnh lý sang tên ông Trần Duy N ngày 11/7/2023. Đồng thời, ông rút lại yêu cầu di dời 02 phần mộ trên đất và đồng ý để bị đơn được quyền quản lý phần diện tích đất khu mộ và không yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu mộ.

Bị đơn có đại diện đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T, bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Lê Quốc H do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/02/2023 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2023 đối với thửa đất nêu trên. Tuyên bố vô hiệu cam kết của ông Lê Quốc H ngày 30/6/2023 về việc giao nhà và công trình xây dựng cho ông Trần Duy N và di dời 02 ngôi mộ. Bị đơn yêu cầu ông N trả lại cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 727891 (số vào sổ cấp GCN: CH07821) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/11/2013 để ông T được quyền đăng ký chỉnh lý sang tên người sử dụng đất hoặc đăng ký lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông T đồng ý trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng nếu ông H có yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy N.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp do bà Trương Thị Kim C đứng tên do Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số.

Ngày 17/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đã chuyển nhượng một phần và còn lại diện tích 456,5m² (205,5m² đất ODT và 251m² đất CLN), số thửa 235 theo hồ sơ số 06151 và trang bổ sung về sơ đồ thửa đất ngày 17/5/2022.

Ngày 22/02/2023 được xác nhận chuyển nhượng chỉnh lý sang tên ông Dương Thành T.

Ngày 01/3/2023 xác nhận chuyển nhượng chỉnh lý sang tên ông Lê Quốc H.

Ngày 15/7/2023 xác nhận chuyển nhượng chỉnh lý sang tên ông Trần Duy N.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T và ông Lê Quốc H:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có công chứng tại số I, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2023 tại Văn phòng C1. Ông T khai mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ông H vay tiền dùm cho T. Tuy nhiên, theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.600.000.000 đồng, phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận; Ông T thừa nhận tại Văn bản thỏa thuận cùng ngày 25/02/2023 đã nhận trước của ông H số tiền 350.000.000 đồng; còn tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27/3/2024, ông T trình bày do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H với số tiền 300.000.000 đồng và cam kết 02 năm đến 03 năm sẽ hoàn trả lại số tiền nêu trên và ông H sẽ chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho ông T.

Xét lời trình bày của ông T, ông H không phù hợp nhau và không phù hợp với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Hơn nữa, phía ông N, ông T1 không biết việc ông T nhờ ông H đứng tên để vay tiền. Vì vậy, lời trình bày của ông T với ông H về việc ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm ông Dương Thành T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3852, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2023 tại Văn phòng C1. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H đã được xác nhận chính lý sang tên ông Lê Quốc H vào ngày 01/3/2023.

Ngày 06/3/2023, ông Nguyễn Văn T1 ký biên nhận góp vốn với mục đích đầu tư 01 căn nhà và đất của vợ chồng ông Lê Quốc H thuộc thửa đất nêu trên.

Ngày 06/3/2023, ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển cho ông Lê Quốc H tổng số tiền 1.550.000.000 đồng nên việc ông N với ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H với tổng số tiền 1.600.000.000 đồng (số tiền 1.550.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2023 và chi phí sang tên 50.000.000 đồng do ông Trần Duy N nộp) là phù hợp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Duy N đứng tên nhưng ông Trần Duy N với ông Nguyễn Văn T1 không phát sinh tranh chấp nên không đặt ra để giải quyết.

Xét bản cam kết của ông H đề ngày 30/6/2023 nhưng lại căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 giữa ông Lê Quốc H và bà Lê Thúy V với ông Trần Duy N. Tuy nhiên, bản cam kết này do ông Lê Quốc H viết và ký tên, ngày viết cam kết được điền vào bản soạn thảo được đánh máy; đồng thời, trong nội dung cam kết có cam kết di dời 02 ngôi mộ nhưng thực tế 02 ngôi mộ này không phải của thân tộc ông Lê Quốc H nên nội dung cam kết này là không phù hợp.

Xét các hợp đồng chuyển nhượng trên có ra phòng Công chứng, chứng thực nên hợp lệ về mặt hình thức. Về nội dung các bên thực hiện đúng quy định. Tại các hợp đồng chuyển nhượng các đương sự đã tự nguyện giao kết hợp đồng, đã tự đọc lại và đồng ý ký tên; Văn phòng C1 cũng có văn bản trình bày các hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật là

phù hợp. Việc bị đơn và ông H cam kết nhưng chỉ là giấy tay, không có công chứng hay chứng thực, phía ông N và ông T1 không biết việc giao kết này. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ.

Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có nhận chuyển nhượng căn nhà. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì không thể hiện căn nhà trên đất, căn nhà chưa được hợp thức hóa và căn nhà đã được xây dựng trước khi ông T nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Kim C; sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông H và ông H tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nên việc bị đơn trình bày không chuyển nhượng căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng được thể hiện rõ trên hợp đồng; ông T chuyển nhượng cho ông H với giá 1.600.000.000 đồng và cùng ngày ông T đã nhận trước tiền chuyển nhượng với số tiền 350.000.000 đồng, còn lại do các bên thỏa thuận; còn ông N đã chuyển trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H với tổng số tiền 1.550.000.000 đồng là phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất. Nguyên đơn đã đứng tên quyền sử dụng đất nên bị đơn phải giao tài sản là phù hợp. Nếu ông N và ông H có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác.

[3] Đối với 02 ngôi mộ trên phần diện tích đất tranh chấp là của thân tộc trong gia đình bị đơn ông Dương Thành T, nguyên đơn ông Trần Duy N đã rút lại yêu cầu di dời mộ. Tuy nhiên, tại vị trí mộ phần đã được xây dựng kiên cố, để đảm bảo cho việc chăm sóc, tôn tạo mộ phần theo truyền thống tại địa phương nên giao phần diện tích đất mộ này lại cho ông Dương Thành T cùng các người thân trong thân tộc để thực hiện các nghi lễ viếng theo truyền thống là phù hợp. Phía ông N đồng ý chừa diện tích khu mộ và lối đi vào khu mộ cho phía gia đình bị đơn nên ghi nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Dương Thành T: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông Dương Thành T có cung cấp: “Giấy cam kết” không đề ngày, tháng, năm do ông Trần Duy N ký tên nội dung “ *Tài sản của ông Lê Quốc H đường B (có 02 mộ) có nhờ tôi Trần Duy N đứng ra vay dùm. Anh H cam kết sẽ đóng lãi ngân hàng đúng hạn. Và tôi cam kết sẽ trả lại tài sản trên sau 24 tháng kể từ khi anh H tắt toán khoản vay. Và tôi không bán tài sản*”

Xét nội dung trên thể hiện: Đây là thỏa thuận giữa ông H và ông N do ông H vay tiền của ông N. Ông N cam kết với ông H chứ ông N không cam kết với ông T. Do đó, mặc dù có chứng cứ mới nhưng không làm thay đổi bản chất của sự việc nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Đối với thời gian lưu cư của hộ ông T: Bản án sơ thẩm không xem xét vấn đề này nhưng không ai kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Giao cho cơ quan Thi hành án giải quyết theo thẩm quyền.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại chi phí đo đạc, định giá cho nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

[8] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ nhận thấy không có cơ sở như nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228 và Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 166 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015.

Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Điều 133, Điều 134 Luật đất đai năm 2025.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Thành T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy N đối với bị đơn ông Dương Thành T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Thành T.

Buộc bị đơn ông Dương Thành T trả lại cho nguyên đơn ông Trần Duy N quyền sử dụng đất diện tích 395,4m² (205,5m² ODT và 189,9m² CLN) và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Nguyên đơn ông Trần Duy N có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Ông Dương Thành T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất khu mộ và lối đi vào khu mộ với tổng diện tích 61,1m² CLN gồm: vị trí (A) là phần đất khu mộ, diện tích 35,9m² và vị trí (B) là lối đi vào khu mộ diện tích 25,2m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 82/VPĐK.DV ngày 05/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn ông Dương Thành T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Trần Duy N số tiền 7.000.000 đồng (*bảy triệu đồng*) chi phí đo đạc, định giá.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Dương Thành T phải nộp số tiền 44.496.000 đồng án phí, được khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001138 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ); bị đơn ông Dương Thành T còn phải nộp 43.296.000 đồng (*bốn mươi ba triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) án phí.

Nguyên đơn ông Trần Duy N được nhận lại 12.020.900 đồng (*mười hai triệu không trăm hai mươi nghìn chín trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002732 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008755 ngày 06/5/2026 thành án phí. Ông T đã nộp xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ.
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Lâm Đồng - Phạm Quang Nhuận

Nguyễn Văn Hải