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: 508/2026/DS-PT Ngày 27/5/2026 V/v tranh chấp 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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc;

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thanh Giềng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 616/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 636/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Ngô Công C, sinh năm 1990; (vắng mặt)

2. Ông Trương Hoàng L, sinh năm 2000; (có mặt)

Cùng địa chỉ: phường BT, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: đường AB, phường CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Công C: Ông Trương Hoàng L, sinh năm 2000; địa chỉ nêu trên; là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Công C (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi H, Luật sư của Công ty Luật TNHH HTT, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Phường X, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: phường BT, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1980; địa chỉ: phường TA, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2025). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 3 năm 2025 của các nguyên đơn ông Ngô Công C, ông Trương Hoàng L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2003, bà Trương Thị Kim C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1947, địa chỉ phường BT, thành phố Cần Thơ (nay là phường BT, thành phố Cần Thơ) diện tích 104,56m^2. Khi chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng thì chứng minh nhân dân của bà Trương Thị Kim C bị mất nên bà có nhờ bà Nguyễn Thị C (bạn thân lúc bấy giờ) đứng tên giúp trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với ông M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M được ký xong thì thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 465489 ngày 26/3/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị C, thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ và việc bà Nguyễn Thị C đứng tên giùm trên giấy đất cho bà Trương Thị Kim C được chính bà Nguyễn Thị C thừa nhận tại Bản tự khai ngày 28/02/2007, cũng như trong quá trình xét xử tại Tòa án nhân dân quận BT theo Bản án số 79/2008/DSST ngày 28/5/2008 và Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo Bản án số 274/2008/DSPT ngày 30/10/2008.

Sau khi được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trương Thị Kim C là người trực tiếp quản lý tài sản và đã xây dựng nhà ở trên phần đất này sử dụng ổn định cho đến nay.

Trong thời gian nhờ bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp liên quan tới một phần đất khác và đã được Tòa án nhân dân quận BT và Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết xong (Bản án số 79/2008/DSST ngày 28/5/2008 của Tòa án nhân dân quận BT và Bản án số 274/2008/DSPT ngày 30/10/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) và cũng từ đó, bà Nguyễn Thị C không đồng ý chuyển trả lại tài sản cho bà Trương Thị Kim C đứng tên dẫn đến việc bà Trương Thị Kim C chỉ quản lý, sử dụng tài sản nhưng không thể hợp thức hóa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở, cũng như hoàn công căn nhà đã xây dựng trên đất. Việc bà Nguyễn Thị C chỉ là người đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim C tại thửa số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2 nhưng cố tình không trả lại tài sản, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Kim C nên bà Trương Thị Kim C đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án án giải quyết. Trong thời gian vụ án chưa được Tòa án thụ lý, bà Kim C chết nên ông Ngô Công C,

ông Trương Hoàng L là người thừa kế của bà tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị C phải thực hiện thủ tục chuyển trả lại cho ông C và ông L quyền sử dụng đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, đất tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay thuộc phường BT, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận BT cấp số Đ 465489 ngày 26/3/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị C.

Tuyên cho ông L và ông C được quyền thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2 nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 465489 ngày 26/3/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị C, thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, đất tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là phường BT, thành phố Cần Thơ).

Theo đơn phản tố ngày 14 tháng 7 năm 2025 của bị đơn bà Nguyễn Thị C và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trương Thị Kim C là chị em đồng hương, xem nhau như ruột thịt. Trước đây, bà Nguyễn Thị C và bà Trương Thị Kim C có đổi đất cất nhà. Bà Nguyễn Thị C cất nhà trên phần đất của bà Trương Thị Kim C đứng tên, diện tích 80m^2, tờ bản đồ số 81, thửa đất số 117, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04412 cấp ngày 21/10/2003. Bà Trương Thị Kim C cất nhà trên phần đất của bà Nguyễn Thị C đứng tên, diện tích 104,56m^2, tờ bản đồ số 81, thửa đất số 141, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/3/2004. Sau này hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất đã cất nhà cho nhau. Tuy nhiên vào năm 2007, bà Trương Thị Kim C khởi kiện đòi lại phần đất mà bà Nguyễn Thị C đã cất nhà trên thửa đất số 117 nêu trên nên bà Nguyễn Thị C bị buộc dời khỏi nhà trả đất.

Nay bà Nguyễn Thị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L trả lại cho bà phần đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, đất toạ lạc tại đường TT, phường Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ465489 ngày 26/3/2004 đứng tên bà.

Buộc ông C và ông L giao trả cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ465489 ngày 26/3/2004 đứng tên bà. Trường hợp ông C, ông L không trả cho bà giấy đất thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy đất và tuyên cho bà được thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy đất mới.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị C thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu các nguyên đơn hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị tại chứng thư là 1.422.434.240 đồng.

Tại Bản án số 187/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị Kim C) được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là phường BT, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận BT (cũ) cấp số Đ 465489, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128/QSDĐ, ngày 26/3/2004, đứng tên bà Nguyễn Thị C tại cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II - Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị C nêu trên để cấp lại cho ông C và ông L.

[2]. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn giá trị đất đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, số tiền 1.422.434.240 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/10/2025, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, buộc các nguyên đơn trả lại cho bà giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 1.422.434.240 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố và cũng không rút kháng cáo. Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn cho rằng, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì các đương sự

phải có nghĩa vụ chứng minh. Các nguyên đơn đã chứng minh được thửa đất số 141 đang tranh chấp là bà Trương Thị Kim C (mẹ các nguyên đơn) đã chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M thông qua nội dung biên nhận tiền cọc ngày 17/9/2003, giấy bàn giao sổ đỏ giữa ông M với bà Kim C vào ngày 17/4/2004, lời khai ngày 25/9/2025 của bà Đặng Thị B (vợ ông M), lời khai của bà Nguyễn Thị H tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2007 và bản tự khai đề ngày 23/9/2025, lời trình bày của chính bà Nguyễn Thị C tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2007, còn bà Nguyễn Thị C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất này là bà chuyển nhượng của ông M. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đồng thời đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của phía nguyên đơn cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3] Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là đường TT, phường BT, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 465489 Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 26/3/2004 do bà Nguyễn Thị C đứng tên.

[4] Theo Bản án số 79/2008/DSST ngày 28/5/2008 thể hiện giữa bà Kim C và bà Thị C có tranh chấp đối với thửa đất số 117, diện tích 80m^2 và thửa đất số 141, diện tích 104,56m^2. Tại phần quyết định của bản án này đã tuyên: *"Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim C số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Bà Trương Thị Kim C có trách nhiệm chuyển tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04412/QSDĐ mà UBND TP. Cần Thơ (cũ) đã cấp ngày 21/10/2003 tại tờ bản đồ số 81, số thửa 117, diện tích 80m^2 loại đất vườn…sang tên cho bà Nguyễn Thị C đứng tên. Công nhận sự thoả thuận của bà Trương Thị Kim C và*

bà Nguyễn Thị C. Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm chuyển tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang số 00128/QSDĐ được UBND Q. BT cấp ngày 26/3/2004, tại tờ bản đồ số 81, thửa 141, diện tích 104,56m^2 loại đất vườn…sang tên bà Trương Thị Kim C đứng tên".

[5] Sau đó, bà Nguyễn Thị C kháng cáo. Tại Bản án số 274/2008/DSPT ngày 30/10/2008 đã tuyên xử: *"Buộc bà Nguyễn Thị C và gia đình hoàn trả 80m^2 đất cho bà Trương Thị Kim C. Đất tọa lạc tại số 286/60A, đường TT, phường H, quận BT, thành phố Cần Thơ. Buộc bà Trương Thị Kim C thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền 147.803.538 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm lẻ ba nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng). Bà Trương Thị Kim C được sở hữu căn nhà số 286/60A, đường TT, phường H, quận BT - thành phố Cần Thơ sau khi thanh toán xong số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị C. Huỷ một phần bản án sơ thẩm về việc công nhận sự thoả thuận: Bà Nguyễn Thị C chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128/QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 26/3/2004 - Tờ bản đồ số 81, thửa 141, diện tích 104,56m^2...cho bà Trương Thị Kim C đứng tên. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị C đối với bà Trương Thị Kim C v/v "Đòi giá trị quyền sử dụng đất 104,56m^2" hiện do bà Trương Thị Kim C làm nhà ở theo quy định chung".* Như vậy, thửa đất số 141 chưa được giải quyết dứt điểm.

[6] Về nguồn gốc thửa đất số 141 là của ông Nguyễn Văn M. Cả bà Trương Thị Kim C (mẹ của các nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị C đều trình bày mình là người nhận chuyển nhượng của ông M vào năm 2003. Tuy nhiên, bà Kim C thì cho rằng khi nhận chuyển nhượng có nhờ bà Thị C đứng tên giùm, còn bà Thị C cho rằng bà cho bà Kim C cất nhà ở nhờ trên đất.

[7] Tại Biên nhận tiền cọc ngày 17/9/2003 thể hiện nội dung "*....tôi tên Nguyễn Văn M ngụ số 286 TT, p. AT, TP Cần Thơ bằng lòng bán cho bà Trương Thị Kim C ngụ số 256 TT, P. AT, TP Cần Thơ một lô đất như sau: 1) Lô đất ngang 5m dài 21m diện tích 104m^2 giá 100.000.000 đồng. 2) Lô thứ thứ 2 ngang 5m dài.... dt hơn 100m^2 ..... hai nền liền kề nhau. Nay cô C giao tiền cọc 30.000.000 đồng hẹn còn lại khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng ....."*.....*biên nhận đủ tiền: Hôm nay ngày 20/10/2003 theo thoả thuận phía trước, nay cô Trương Kim C, chỉ mua 01 nền 104m^2, nay cô Kim C trả đủ tiền còn lại của lô thứ 2....", người nhận Nguyễn Văn M ký tên.*

[8] Theo giấy bàn giao sổ đỏ giữa ông Nguyễn Văn M với bà Trương Thị Kim C, thể hiện nội dung: *"..... hôm nay ngày 17/4/2004 chúng tôi gồm: Nguyễn Văn M chủ bán đất, Trương Thị Kim C người mua đất. Tôi có bàn giao cho cô Kim C 01 giấy đỏ số 00128 ..... do cô Kim C đứng ra trả tiền mua đất và nhờ tôi mướn dịch vụ làm sổ đỏ. Nay tôi nhận đủ tiền làm sổ đỏ và giao lại sổ đỏ cho Trương Kim C, coi như xong việc...."*.

[9] Tại biên bản hoà giải ngày 28/02/2007, bà Nguyễn Thị C trình bày, thể hiện nội dung: "*.....bà nhờ bà Kim C đứng tên mua miếng đất của ông M diện tích 80m^2 với giá 60.000.000 đồng. Bà thừa nhận phần đất 104,56m^2 theo giấy chứng nhận số 00128 do bà đứng tên là đứng tên dùm cho bà Kim C nay bà đồng ý sang tên phần đất này lại cho bà Kim C khi bà Kim C sang tên phần đất*

80m^2 do bà Kim C đứng tên lại cho bà...". Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thị C cũng thừa nhận nội dung này.

[10] Tại bản lấy lời khai đề ngày 25/9/2025, bà Đặng Thị B (vợ ông M) cũng trình bày "*.....tôi tên Đặng Thị B, sinh năm 1955 là vợ ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1947, ông M đã mất năm 2021 nay tôi trình bày như sau: Chồng tôi lúc còn sống có bán 01 lô đất cho bà Trương Thị Kim C ngụ 256 TT, P. BT, TP Cần Thơ; Tôi xác nhận chữ ký trong biên nhận tiền cọc ngày 17/9/2003 và chữ ký trong biên nhận đủ tiền ngày 20/10/2003 người nhận Nguyễn Văn M đúng là của chồng tôi.....*".

[11] Lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị H cũng thể hiện tại biên bản hoà giải ngày 28/02/2007 có nội dung "*..... thời gian bà Kim C mua 02 nền nhà của ông M bà biết do bà Kim C có đưa giấy tờ mua bán cho bà xem, toàn bộ hai nền đất diện tích 80m^2 và diện tích 104,56m^2 là do bà Kim C mua và tự đi làm giấy tờ sang nhượng, và bà cũng biết phất đất 104,56m^2 là do bà Kim C mất giấy chứng minh nhân dân nên có mượn giấy chứng minh của bạn là bà Nguyễn Thị C đứng tên dùm.....*" và tại bản tự khai đề ngày 23/9/2025 có nội dung "*..... còn sự việc bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi đó giấy chứng minh nhân dân của bà Trương Thị Kim C bị thất lạc. Bà Kim C có nhờ mượn giấy chứng minh của tôi để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tôi không đồng ý do làm vậy sau này sang tên lại rất khó khăn, nên bà Kim C đưa cho bà Thị C đứng tên dùm, sẵn để bà Thị C làm hộ khẩu để vào điện, nước..... 02 cái nền bà Kim C mua của ông M chính là cái nền đang tranh chấp được giải quyết tại Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ vào năm 2007 (tôi có lên làm chứng) còn cái nền còn lại là cái nền hiện gia đình bà Kim C đang ở hiện nay, nhưng giấy đất thì do bà Thị C đứng tên.....*".

[12] Thực tế, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 141 từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay phía nguyên đơn giữ chứ không phải bị đơn giữ. Bà Nguyễn Thị C cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà thế chấp cho bà Trương Thị Kim C để vay tiền nên bà Kim C mới giữ giấy, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Kim C để vay tiền chính là thửa 141.

[13] Do đó, cấp sơ thẩm xác định thửa đất 141 bà Trương Thị Kim C chuyển nhượng của ông M, nhờ bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu các nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 141 theo giá thị trường 1.422.434.240 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C cho rằng đưa tiền cho bà Kim C đi giao dịch chuyển nhượng thửa đất 141 với ông M, đổi thửa đất 141 với thửa 81 bà Kim C đứng tên, nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này ngoài lời trình bày của bà.

[15] Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị

đơn đề nghị xem xét tính hợp pháp đối với bản tự khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị H và biên bản lấy lời khai bà Đặng Thị B. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, bản tự khai của bà H, biên bản lấy lời khai bà Bé đều có sự chứng kiến của Trưởng khu vực và xác nhận của chính quyền địa phương nơi hai người này cư trú, đảm bảo đúng quy định tại Điều 99 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với lời khai của bà Hoàng Thị Ch tại bản án sơ thẩm số 79 ngày 28/5/2008 thì thấy bà Ch cho rằng bà có cho bị đơn vay 30.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất 80m^2 của bà Trương Thị Kim C, diện tích đất 80m^2 là thửa đất số 117 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật rồi chứ không phải là thửa đất 141.

[16] Như vậy, bà Nguyễn Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới thể hiện thửa đất 141 là bà nhận chuyển nhượng từ ông M chứ không phải bà Trương Thị Kim C nên không có sơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[17] Tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[18] Ngoài ra, phần đầu của bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn bà Trương Thị Kim C (chết ngày 12/11/2024), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Ngô Công C, ông Trương Hoàng L là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *"Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng"*. Ngày 22/5/2024, bà Trương Thị Kim C nộp đơn khởi kiện, Tòa án chưa thụ lý vụ án thì bà đã chết, các con bà tiếp tục khởi kiện vụ án nên phải xác định nguyên đơn là ông C và Long mới đúng. Sai sót này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm xác định lại cho phù hợp và yêu cầu cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm chung, không để xảy ra sai sót tương tự.

[19] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[20] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[21] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 quy định: *"Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm"* và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được

miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng là người cao tuổi. Như vậy, bà Nguyễn Thị C là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận và bà là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L.

Ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L (người thừa kế của bà Trương Thị Kim C) được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, tọa lạc tại đường TT, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là phường BT, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận BT (cũ) cấp số Đ 465489, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128/QSDĐ, ngày 26 tháng 3 năm 2004, đứng tên bà Nguyễn Thị C tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận BT (cũ) cấp số Đ 465489, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128/QSDĐ, ngày 26 tháng 3 năm 2004 đứng tên bà Nguyễn Thị C nêu trên để cấp lại cho người thừa kế của bà Trương Thị Kim C là ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C, về việc yêu cầu các nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 81, diện tích 104,56m^2, số tiền là 1.422.434.240 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá:

Bà Nguyễn Thị C phải chịu tổng cộng là 21.360.000 đồng (Hai mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C được miễn.

- Ông Ngô Công C và ông Trương Hoàng L không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000173 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C được miễn.

3. 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 bị 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.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 2 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tuấn Quốc **Phạm Tiến Dũng** **Nguyễn Hoàng Lâm**