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: 731/2026/DS-PT Ngày 09/7/2026 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Thịnh - Thẩm tra viên Toà 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 Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 09 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 497/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp Hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 22 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 572/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số B, KV D, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Công H. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (được đại diện theo văn bản ngày 29/4/2026). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Trọng T1. Địa chỉ: Số C, đường L, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ; nay là phường B, thành phố Cần Thơ (được đại diện theo văn bản ngày 09/12/2024). (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1977.

2. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số H T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Ngọc T3. Địa chỉ: Số E, đường T, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ; nay là phường P, thành phố Cần Thơ (được đại diện theo các văn bản ủy quyền ngày 14/02/2025 và ngày 23/6/2025). (có mặt)

3. Văn phòng C. Địa chỉ: số G C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đỗ Văn T và bị đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn T và trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vào năm 2018, ông Đỗ Văn T có thỏa thuận hoán đổi phần đất diện tích 425m² (thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 09) của ông T để lấy diện tích tương đương 425m² thuộc thửa 433 (nay là thửa 1130), tờ bản đồ số 09 của em ruột là ông Đỗ Văn T4 và vợ là bà Trần Thị N. Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Các bên cam kết khi Nhà nước cho phép sẽ tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho ông T. Sau khi hoán đổi, ông T đã sử dụng đất ổn định, canh tác sản xuất và xây dựng một căn nhà tạm trên đất. Khi Nhà nước thực hiện dự án bờ kè và thu hồi 61m² nằm trong phần đất này, ông T là người trực tiếp nhận tiền bồi thường.

Năm 2022, ông T4 qua đời, bà N đã làm thủ tục nhận thừa kế phần đất này. Đến ngày 11/10/2023, bà N đã lập "Giấy xác nhận hoán đổi đất" để giao đất cho ông T. Tuy nhiên, đến cuối năm 2023, ông T phát hiện bà N tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Minh H1 mà không có sự đồng ý của ông T, và các bên cũng không tiến hành khảo sát thực tế tài sản. Việc này đã được bà N thừa nhận tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân phường L vào ngày 06/6/2024.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "Giấy xác nhận hoán đổi đất" ngày 11/10/2023; buộc bà N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông T đối với diện tích thực tế 364m² thuộc thửa 1130 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081; yêu cầu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2024 giữa bà N và vợ chồng bà T2, ông H1 đối với phần diện tích 364m² mà ông T đang quản lý, sử dụng. Ông T đồng ý hoàn trả chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho vợ chồng bà T2, ông H1 theo quy định.

- Theo đơn phản tố của bà Trần Thị N và lời trình bày của ông Đặng Trọng T1:

Bà Trần Thị N không có ký tên vào bất kỳ giấy tờ hoán đổi đất nào và không thừa nhận có việc hoán đổi. Trước đây, chồng bà N là ông Đỗ Văn T4 đã tự ý hứa cho ông T sử dụng 425m² đất nhưng không thông qua ý kiến của bà N. Khi Nhà nước giải tỏa, số tiền bồi thường (tương ứng với 101m²) do ông T4 trực tiếp nhận và giao lại cho ông T chứ không có ký nhận. Sau khi ông T4 chết, bà N lập thủ tục nhận di sản thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081 (thửa 1130, diện tích 1.213,7m²) vào ngày 25/10/2023 nhưng ông T không phản đối.

Do nhu cầu cần tiền mua nhà ở, bà N đã thông báo cho anh chị em ruột của chồng bà N biết, trong đó có ông T và tất cả đều đồng ý trước khi chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Bích T2. Sau khi chuyển nhượng, bà N dự định tặng cho ông T 3.078.000.000 đồng (tương đương giá trị 324m² đất còn lại sau quy hoạch). Tuy nhiên, ông T tự ý rào đất và thông báo với bên mua là đất đang tranh chấp nhằm đòi thêm 4.732.000.000 đồng, nhưng bà N không đồng ý.

Bà Trần Thị N phản tố yêu cầu ông T chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 9 của bà N. Tại phiên tòa, bà N cho rằng do ông T không đồng ý hòa giải và hiện tại quyền sử dụng đất đã được sang tên cho vợ chồng ông H1, bà T2 nên bà N rút lại ý kiến tặng cho ông T số tiền 3.078.000.000 đồng và rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đối với ông T.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Bích T2 và trình bày của ông Phạm Ngọc T3:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Bích T2 đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông H1, bà T2 đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, đã chuyển mục đích sử dụng đất và trực tiếp quản lý tài sản. Hiện nay, tài sản đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 1270 và 1271 (được tách từ thửa 1130) theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 267770 cấp ngày 17/9/2024 do bà T2 đứng tên và Giấy chứng nhận số AA 01350799 cấp ngày 29/4/2025 do ông H1 đứng tên.

Ông H1, bà T2 yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Văn T chấm dứt các hành vi trái pháp luật cản trở việc sử dụng đất của ông H1, bà T2.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 22/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã quyết định như sau (tóm tắt):

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đối với bị đơn bà Trần Thị N.

Buộc bị đơn bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T tổng số tiền 2.350.817.404 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu tám trăm mười bảy nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 357 Bộ luật Dân sự.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn bà N về việc: "Buộc bà Trần Thị N thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081, thửa đất số 1130 (thửa cũ 433), tờ bản đồ số 9, diện tích đất 364m^2, đất toạ lạc tại Khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông Đỗ Văn T". Và "Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2024 giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Bích T2 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081, thửa đất số 1130 (thửa cũ 433), tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại Khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo diện tích đất thực tế 364m^2 đang do ông Đỗ Văn T quản lý, sử dụng".

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Bích T2.

Buộc nguyên đơn ông Đỗ Văn T chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thửa đất số 1270 và 1271, tờ bản đồ số: 9, toạ lạc tại Khu V Bình P B, Phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DP 267770, số vào sổ cấp GCN: CN 368 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp ngày 17/9/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01350799, số vào sổ CN 3741 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp ngày 29/4/2025 mang tên Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Bích T2.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị N đối với ông Đỗ Văn T yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật."

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 03/10/2025, các đương sự có đơn kháng cáo như sau:

+ Nguyên đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T; buộc bà Trần Thị N sang tên diện tích đất 364m² cho ông T và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Bích T2.

+ Bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo yêu cầu sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc buộc bà N phải trả số tiền 2.350.817.404 đồng và bồi thường tài sản trên đất cho ông T.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm,*

+ Ông Đỗ Văn T không rút lại đơn khởi kiện, ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Bích T2 không rút lại đơn yêu cầu độc lập; ông T và bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

+ Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N được nộp đúng thời hạn, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Văn phòng công chứng Trần Văn T5 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để tiến hành xét xử vụ án.

[3] Sau khi kháng cáo, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định giá lại diện tích đất tranh chấp 364m² và tài sản gắn liền với đất với lý do Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1407383/CTO ngày 22/8/2025 đã hết thời hạn hiệu lực 06 tháng và giá trị tài sản có sự biến động, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, việc lựa chọn Công ty Cổ phần G - Chi nhánh C1 và trình tự, thủ tục thẩm định giá đã được thực hiện đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung). Kết quả thẩm định giá tại Chứng thư số 019 đã thể hiện giá thị trường của loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC) tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 6.350.000 đồng/m² và tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 22/9/ 2025 thì vẫn còn trong thời hạn hiệu lực 06 tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh kết quả thẩm

định giá không chính xác hoặc có sai sót về phương pháp định giá. Do đó, yêu cầu thẩm định giá lại của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau là sự thật:

[4.1] Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.419,2m², loại đất trồng lúa, tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Văn T4 (là em ruột nguyên đơn, chồng bị đơn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 534740, số vào sổ H 06001/LT do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 06/6/2009. Khi thực hiện dự án xây dựng kè rạch C - M tại phường L, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định thu hồi đất số 2763/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 để thu hồi 181,4m² đất của ông T4 để phục vụ dự án và ông Đỗ Văn T là người nhận số tiền bồi thường tương đương diện tích đất 61m² trong 181,4m² đất bị thu hồi.

[4.2] Sau khi ông T4 qua đời ngày 03/9/2022, bà Trần Thị N cùng các con thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế; đến ngày 25/10/2023, bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp đổi GCNQSDĐ số DL 940081, số vào sổ CN24555 và thửa đất trên đổi thành thửa số 1130, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.213,7m² (sau khi trừ 181,4m² đất bị thu hồi làm bờ kè), loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC). Vào ngày 09/4/2024, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1913, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1130 cho bà Nguyễn Thị Bích T2. Sau khi thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 17/9/2024, bà T2 được cấp GCN QSDĐ số DP 267770, số vào sổ CN 368 đối với thửa 1270, diện tích 1.013,7m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC) và GCN QSDĐ số DP 267769, số vào sổ CN 367 đối với thửa 1271, diện tích 200m², loại đất ở tại đô thị (ODT).

[5] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N cho rằng không có việc hoán đổi đất giữa vợ chồng bà N và ông Đỗ Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng tại Giấy xác nhận hoán đổi đất lập ngày 11/10/2023, bà N đã xác nhận vào năm 2018 đã hoán đổi diện tích 425m² đất thuộc thửa 433, tờ bản đồ số 9, tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, bà N không thừa nhận chữ ký trong văn bản này nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh văn bản bị giả mạo và cũng không yêu cầu giám định chữ ký theo quy định tại Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung). Đồng thời, tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai số 02/BB-HG ngày 06/6/2024 tại UBND phường L (bút lục số 06-08), bà N đã thừa nhận phần đất của của ông T lúc chưa thu hồi là 425m^2 và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T4. Vì vậy, bị đơn kháng cáo cho rằng không có việc hoán đổi đất với ông T là không có căn cứ chấp nhận. Do giao dịch hoán đổi đất là có thật và bà N đã nhận tiền chuyển nhượng từ bà T2 đối với phần đất đã hoán đổi cho ông T, nên sau khi trừ

giá trị diện tích đất 61m² mà ông T đã nhận tiền bồi thường, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N hoàn trả giá trị diện tích đất 364m² bằng tiền cho ông T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Việc bà N kháng cáo không đồng ý trả số tiền này là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn T, thì thấy:

[6.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy đối tượng của thỏa thuận hoán đổi đất năm 2018 là diện tích đất 425m² trong tổng diện tích 1.419,2m², loại đất trồng lúa của thửa đất số 433, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 534740, cấp ngày 06/6/2009 cho ông Đỗ Văn T4. Khi bà Trần Thị N lập Giấy xác nhận hoán đổi đất ngày 11/10/2023 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081 ngày 25/10/2023, toàn bộ diện tích đất 1.213,7m² của thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 09 cũng là loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC). Theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C, diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất trồng lúa tại khu vực các quận là 1.000m². Do diện tích nguyên đơn yêu cầu thực tế chỉ còn lại 364m², nên không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định này. Kết quả đo đạc tại Bản trích đo địa chính số 30-2025 ngày 27/6/2025 thể hiện phần đất ông T đang quản lý có 119,3m² đất loại ODT nằm trên thửa 1271, nhưng nguyên đơn cho rằng đủ điều kiện tách thửa cũng là không có cơ sở. Bởi lẽ, loại đất mà ông T và ông T4 hoán đổi năm 2018 là đất chuyên trồng lúa nước; việc hình thành 119,3m² đất ODT là do vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Minh H1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng từ bà N vào năm 2024. Do đó, không thể dùng tình trạng pháp lý do bà T2, ông H1 xác lập sau để làm căn cứ công nhận điều kiện tách thửa cho một giao dịch phát sinh từ năm 2018. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không thể thực hiện được, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6.2] Về kháng cáo yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2024 giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Bích T2. Xét về hình thức và trình tự, thủ tục, hợp đồng này được lập và công chứng đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015. Sau khi nhận chuyển nhượng, diện tích đất tranh chấp đã được vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Minh Hải đăng K biến động, tách thửa và chuyển mục đích sử dụng. Đồng thời, do yêu cầu buộc bà N tiếp tục thực hiện giao dịch hoán đổi diện tích đất 364m² nêu trên của ông T không được chấp nhận nên ông T kháng cáo yêu cầu hủy một phần hợp đồng đối với diện tích đất này cũng không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N.

[8] Kiểm sát viên đề nghị không chấp kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[9] Ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông T và bà N là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N.

2. Giữ nguyên bản án số Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đối với bị đơn bà Trần Thị N.

Buộc bị đơn bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T tổng số tiền 2.350.817.404 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu tám trăm mười bảy nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 357 Bộ luật Dân sự.

[2] Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn bà N về việc: *"Buộc bà Trần Thị N thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081, thửa đất số 1130 (thửa cũ 433), tờ bản đồ số 9, diện tích đất 364m^2, đất toạ lạc tại Khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông Đỗ Văn T"*. Và *"Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2024 giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Bích T2 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 940081, thửa đất số 1130 (thửa cũ 433), tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại Khu*

vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo diện tích đất thực tế 364m^2 đang do ông Đỗ Văn T quản lý, sử dụng".

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Bích T2.

Buộc nguyên đơn ông Đỗ Văn T chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thửa đất số 1270 và 1271, tờ bản đồ số: 9, toạ lạc tại Khu V Bình P B, Phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DP 267770, số vào sổ cấp GCN: CN 368 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp ngày 17/9/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01350799, số vào sổ CN 3741 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp ngày 29/4/2025 mang tên Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Bích T2.

[4] Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị N đối với ông Đỗ Văn T yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí nên không phải chịu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 và bà T2 không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000005 ngày 24/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thuỷ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ). Và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000393 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[5.2] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá và Bản trích đo địa chính: là 6.000.000 đồng, bị đơn chịu ½ và nguyên đơn chịu ½ . Bị đơn bà N đã thực hiện xong nên nguyên đơn ông T có nghĩa vụ hoàn lại bị đơn bà N số tiền 3.000.000 đồng.

- Về chi phí định giá theo chứng thư số 091 là 28.080.000 đồng. Nguyên đơn ông T phải chịu 14.040.000 đồng, bị đơn bà N phải chịu 14.040.000 đồng. Nguyên đơn ông T đã thực hiện xong nên bị đơn bà N phải hoàn trả ông T số tiền này.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị N được miễn nộp.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2025 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 Điều 6, Điều 7, Điều 36

và Điều 72 của Luật Thi hành án dân sự 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự 2025.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Vĩnh Khương