

**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: 796/2026/DS-PT

Ngày 22/7/2026

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Võ Hoàng Khải;

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt, 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 Đỗ Thị Hồng Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 817/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 920/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trác Thị Bích T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: Số B, đường V, phường C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2026). (ông L có mặt, ông N vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1964;

2. Bà La Xuân H, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: F+69, Đường số B, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2026). (có mặt)

3. Ông Lâm Văn K, sinh năm 1963 (chết năm 2024);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K:

3.1. Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị T2: Bà Lâm Thái N1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị T2 (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2026). (có mặt)

3.2. Ông Lâm Diệp K1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3. Bà Lâm Thái N1, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

1. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số B, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ông Trần Anh T3, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số B, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị T2: Bà Lâm Thái N1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị T2 (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2026). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Ngọc B, bà La Xuân H - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 02 năm 2024 của nguyên đơn bà Trác Thị Bích T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2023, bà có nhận chuyển nhượng của bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B diện tích đất 446m², thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/10/2019 cho ông Lâm Văn K, trang 3 ghi nhận chuyển nhượng cho bà H. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 400.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà H, ông B. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C. Tuy nhiên đến nay, bà H và ông B chưa giao đất cho bà sử dụng, mà hiện tại phần đất đang do bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 (vợ và các con của ông K) quản lý, sử dụng.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông B và bà H, số công chứng 3008, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2023 và buộc bà H, ông B, bà T2, ông K1 và bà N1 giao đất cho bà sử dụng.

Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà Đặng Thị T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Ngọc B, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà La Xuân H trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 2023, ông và bà H có ký kết với bà T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C ngày 12/9/2023. Bà T đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế ông chỉ nhận có 320.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng thì người môi giới cho ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lấy.

Nguồn gốc phần đất mà ông chuyển nhượng cho bà T là ông và bà H chuyển nhượng lại của ông Trần Anh T3 với giá 250.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu ông T3 trả lại cho ông số tiền 250.000.000 đồng, sau khi ông T3 trả tiền cho ông thì ông sẽ trả lại tiền cho bà T, vì ông không thể giao đất được cho bà T.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 10 tháng 10 năm 2025 của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm Văn K, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị T2 là bà Lâm Thái N1 trình bày:

Vào năm 2021, ông K có vay của ông Trần Anh T3 số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay, ông K có thể chấp cho ông T3 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/10/2019 cho ông K. Ông K có đóng lãi cho ông T3. Nay ông K chết, bà T2 và các con không đồng ý giao đất theo yêu cầu của bà T. Bà T2 có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 3278 ngày 03/6/2021, được công chứng tại Văn phòng C giữa ông K, bà T2 với ông T3 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T3 và bà H được Văn phòng C ngày 03/6/2021 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với bà T được Văn phòng C ngày 12/9/2023 là vô hiệu; yêu cầu Tòa án hủy chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông K ngày 15/10/2019 để cấp lại cho bà T2, ông K1 và bà N1. Bà T2, bà N1, ông K1 đồng ý trả lại cho ông T3 số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của Nhà nước từ ngày 03/5/2021 cho

đến khi xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm Văn K là bà Lâm Thái N1 trình bày:

Bà cũng thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị T2 (mẹ của bà), chỉ đồng ý trả cho ông T3 số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật chứ không đồng ý giao đất theo yêu cầu của bà T.

Tại Bản án số 74/2026/DS-ST ngày 26/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 150, Điều 160, Điều 165, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 124, Điều 135, Điều 138, Điều 142, Điều 353, Điều 463, Điều 468, Điều 584, Điều 585, Điều 587, Điều 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 3, Điều 167, Điều 179, Điều 203 của Luật đại năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trác Thị Bích T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lâm Văn K và bà Đặng Thị T2 với ông Trần Anh T3 được Văn phòng C, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn K và bà Đặng Thị T2 do ông Trần Anh T3 làm đại diện ký kết với bà La Xuân H được Văn phòng C, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B ký kết với bà Trác Thị Bích T được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2023 liên quan đến thửa đất 200, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/10/2019, trang 3 có xác nhận ngày 19/10/2022 chuyển nhượng cho bà La Xuân H, theo hồ sơ số 004132.CN.001 vô hiệu.

Phần đất thửa 200, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính số 03-2025 ngày 06/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6 - thành phố Cần Thơ, Văn phòng đăng ký

đất đai thành phố C căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/10/2019 cho ông Lâm Văn K, trang 3 có xác nhận ngày 19/10/2022 chuyển nhượng cho bà La Xuân H, theo hồ sơ số 004132.CN.001 và điều chỉnh biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu của đương sự.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin chỉnh lý biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Trác Thị Bích T số tiền 53.800.000 đồng (Năm mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng); trả cho ông Trần Anh T3 tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi 48.130.136 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi sáu đồng), tổng cộng vốn và lãi là 148.130.136 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi sáu đồng).

- Buộc ông Trần Anh T3 có nghĩa vụ trả lại cho bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trác Thị Bích T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường cho bà Trác Thị Bích T số tiền 107.600.000 đồng (Một trăm lẻ bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Kể từ ngày ông T3 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi bà T2, bà N1 và ông K1 thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng, bà T2, bà N1 và ông K1 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày bà H và ông B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi ông T3 thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng, ông T3 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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 10/3/2026, ông B và bà H cùng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông, bà không bồi thường thiệt hại cho bà T 107.600.000 đồng, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K phải bồi thường thiệt hại cho ông, bà theo quy định của pháp luật và ông, bà xin miễn nộp tiền án phí sơ thẩm số tiền 24.304.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bà T không rút đơn khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bà T2 không rút đơn phản tố. Người đại diện hợp pháp của ông B và bà H không rút kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của bà T; người đại diện hợp pháp của ông B, bà H; người đại diện hợp pháp của bà T2 và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà N1 thống nhất xác định mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là bà T chịu 50%, ông K chịu 20% và ông B, bà H chịu 30%; giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch (thiệt hại) là 669.000.000 đồng - 400.000.000 đồng = 269.000.000 đồng; các bên thống nhất thỏa thuận, ông B, bà H bồi thường cho bà T 30% thiệt hại, tương đương số tiền 80.700.000 đồng, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K bồi thường cho bà T 20% thiệt hại, tương đương số tiền 53.800.000 đồng.

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 yêu cầu kháng cáo của ông B và bà H thì tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T, người đại diện hợp pháp của ông B, bà H, người đại diện hợp pháp của bà T2 và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà N1 đã tự thỏa thuận được với nhau xác định mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là bà T chịu 50%, ông K chịu 20% và ông B, bà H chịu 30%, còn về xin miễn án phí sơ thẩm của ông B, bà H cũng có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận nêu trên giữa các đương sự và miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà H.

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 sự vắng mặt của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm Văn K là ông Lâm Diệp K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H1, ông Trần Anh T3: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt, đối với Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H1 thì có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn ông K1, ông T3 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng

hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với những người này.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H 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.

[3] Xét kháng cáo của ông B và bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông, bà về không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà T 107.600.000 đồng, yêu cầu buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K phải bồi thường thiệt hại cho ông, bà theo quy định của pháp luật thì tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T; người đại diện hợp pháp của ông, bà; người đại diện hợp pháp của bà T2 và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà N1 thống nhất thỏa thuận xác định mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là bà T chịu 50%, ông K chịu 20% và ông, bà chịu 30%; giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch (thiệt hại) là 669.000.000 đồng - 400.000.000 đồng = 269.000.000 đồng; các bên thống nhất thỏa thuận, ông B và bà H bồi thường cho bà T 30% thiệt hại, tương đương số tiền 80.700.000 đồng, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K (bà T2, bà N1 và ông K1) bồi thường cho bà T 20% thiệt hại, tương đương số tiền 53.800.000 đồng. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận này.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông, bà về xin miễn nộp tiền án phí sơ thẩm thì, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, ông B và bà H đều là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 326), nhưng ông, bà đều không có đơn đề nghị được miễn án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông, bà phải chịu án phí sơ thẩm là đúng. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông, bà có đơn đề nghị được miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông, bà.

[6] Ngoài ra, cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông K là ông K1, bà N1 chịu án phí sơ thẩm, chỉ miễn phí cho bà T2 là không đúng. Bởi lẽ, ông K là người có nghĩa vụ trả tiền cho ông T3, ông K là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí, nay ông K đã chết, còn bà T2, ông K1, bà N1 chỉ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K, bà T2 đã có đơn đề nghị miễn án phí cho ông K nên tất cả những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K đều được miễn toàn bộ án phí mới đúng. Cấp phúc thẩm điều

chỉnh lại phần này cho đúng quy định và nêu lên đề cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung.

[7] 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.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông B và bà H, căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự và về án phí sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 thì ông B và bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trác Thị Bích T, về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H, công chứng tại Văn phòng C ngày 12 tháng 9 năm 2023, số công chứng 3008, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với diện tích đất 446m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa số 200, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819644, sổ vào sổ cấp GCN: CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15 tháng 10 năm 2019, xác nhận chỉnh lý sau cùng ngày 19 tháng 10 năm 2022 và yêu cầu buộc bà La Xuân H, ông Huỳnh Ngọc B, bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1, bà Lâm Thái N1 giao đất cho bà sử dụng.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lâm Văn K, bà Đặng Thị T2 với ông Trần Anh T3 được Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H1 công chứng, số công chứng 3278, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 6 năm 2021

vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn K, bà Đặng Thị T2 (do ông Trần Anh T3 làm đại diện ký) với bà La Xuân H được Văn phòng C công chứng, số công chứng 3283, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 6 năm 2021 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Xuân H, ông Huỳnh Ngọc B với bà Trác Thị Bích T được Văn phòng C công chứng, số công chứng 3008, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 9 năm 2023 đối với diện tích đất 446m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa số 200, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, nay là ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819644, số vào sổ cấp GCN: CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trang 3 có xác nhận ngày 19 tháng 10 năm 2022 chuyển nhượng cho bà La Xuân H, theo hồ sơ số 004132.CN.001 vô hiệu.

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819644, số vào sổ cấp GCN: CS05894, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trang 3 có xác nhận ngày 19 tháng 10 năm 2022 chuyển nhượng cho bà La Xuân H, theo hồ sơ số 004132.CN.001 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 khi có yêu cầu.

- Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Anh T3 tiền vốn vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi 48.130.136 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi sáu đồng), tổng cộng vốn và lãi là 148.130.136 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Trác Thị Bích T số tiền 53.800.000 đồng (Năm mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trần Anh T3, bà Trác Thị Bích T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng, bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Trần Anh T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 250.000.000 đồng (Hai

trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng, ông Trần Anh T3 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trác Thị Bích T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Trác Thị Bích T số tiền 80.700.000 đồng (Tám mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Trác Thị Bích T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng, bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Bà Trác Thị Bích T phải chịu là 1.759.600 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm đồng); những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn K2 là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 phải chịu là 1.759.500 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng); ông Huỳnh Ngọc B, bà La Xuân H phải chịu là 1.759.500 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng). Bà Trác Thị Bích T đã nộp tạm ứng trước 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) nên người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn K2 là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trác Thị Bích T 1.759.500 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng); ông Huỳnh Ngọc B, bà La Xuân H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trác Thị Bích T 1.759.500 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng) và bà Trác Thị Bích T được hoàn lại số tiền nộp tạm ứng còn thừa tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ là 2.721.400 đồng (Hai triệu bảy trăm hai mươi một nghìn bốn trăm đồng).

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trác Thị Bích T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 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 Tòa án số 0006269 ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) và như vậy, bà đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Bà La Xuân H và ông Huỳnh Ngọc B được miễn.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Đặng Thị T2, ông Lâm Diệp K1 và bà Lâm Thái N1 được miễn.

- Ông Trần Anh T3 phải chịu là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Ngọc B và bà La Xuân H không phải chịu.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 8, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3 - 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

