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: 62/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 01 -2026
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng
Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 01 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: 337/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (nay là TAND khu vực 4 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 704/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 459/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 22/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn Ấ**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Nay là phường M, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, là Luật sư Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Bà **Trương Thị Thúy K**, sinh năm 1983 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2025).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

3. Người có quyền và lợi ích được bảo vệ: Bà **Lê Thị Í**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà **Lê Thị Tuyết N**, sinh năm 1985.

4.2. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền cho ông T1: Bà **Trương Thị Thúy K**, sinh năm 1983 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2025).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

4.3. Bà **Lê Thị Tâm N1**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

4.4. Ông **Nguyễn Công H**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số A, đường số D, khu tái định cư M, đường N, khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

4.5. Ông **Nguyễn Mạnh T2**, sinh năm 1967

Địa chỉ: A M, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền cho ông T2: Ông **Nguyễn Công H**, sinh năm 1974 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2025).

Địa chỉ: Số A, đường số D, khu tái định cư M, đường N, khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

4.6 **Văn phòng C2.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T3** – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số F, khu B, Trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ)

4.7 **Văn phòng công chứng Lưu Hữu T4.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Hữu T4** – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

4.8 **Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh T7 – P.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Ngọc Y** – Quyền Giám đốc Phòng G.

Theo văn bản uỷ quyền ngày 08/8/2024 của Ngân hàng TMCP X (E)

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Do có kháng cáo của ông Lê Văn Ấ; bà Lê Thị C và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn Ấ trình bày:

Ông Ấ là người giám sát giám hộ cho bà Lê Thị Í (bệnh tâm thần mất năng lực hành vi dân sự), theo văn bản giám sát số 02/TLGSGH, ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, Tp Cần Thơ cấp. Bà C là người giám hộ cho bà Í, theo văn bản số 01/TLGH, ngày 22/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Trước đây gia đình ông có tự phân chia di sản thừa kế do cha mẹ là ông C1 và bà H1 chết để lại. Theo nội dung phân chia thì bà Lê Thị C được chia diện tích 2.945,5m^2 thuộc 01 phần của thửa số 390, tờ bản đồ số 03, loại đất 2L. Bà Lê Thị Í được chia 2.324,5m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 390, tờ bản đồ số 03, loại đất 2L. Trong văn bản phân chia thừa kế có nêu bà C sử dụng đăng ký phần diện tích mà mình được nhận, đồng thời là người đại diện (đại diện trong giám hộ) đăng ký sử dụng phần diện tích bà Í được nhận dưới hình thức sử dụng chung hết diện tích thửa 390 theo qui định của pháp luật về đồng sử dụng.

Tuy nhiên, khi bà C được đứng tên toàn bộ thửa số 390, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.270m^2 (trong đó, có 2.324,5m^2 bà C đứng tên đại diện cho bà Í). Năm 2017, bà C tặng cho phần của bà C diện tích 2.945,5m^2 phần bà C đứng tên cho ông Lê Văn T1 và chuyển nhượng phần diện tích 2.324,5m^2, phần bà C đứng tên đại diện cho bà Í với tư cách người cùng sử dụng đất. Việc chuyển nhượng của bà C đối với phần đất diện tích 2.324,5m^2 bà C đứng tên đại diện cho bà Í sang cho ông Lê Văn T1 là con của bà C là không đúng. Do đó, với tư cách là người giám sát cho việc giám hộ của bà Í, ông Lê Văn Ấ khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu bà Lê Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho bà Lê Thị Í diện tích 2.324,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 861804, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 04059, thửa số 390, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.270m^2, loại đất trồng lúa, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

+ Yêu cầu huỷ bỏ việc tặng cho và chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C với ông Lê Văn T1; Huỷ bỏ tất cả các giao dịch chuyển nhượng khác của ông Lê Văn T1 vì không hợp pháp. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Tuyết N sang qua ông T2, theo hợp đồng được công chứng số 1460, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/9/2023, được công chứng tại Văn phòng C2, vì không hợp pháp.

Cụ thể, thửa số 390, diện tích 5.270m^2, cấp cho 02 người là bà Lê Thị Í là 2.324,5m^2, bà Lê Thị C diện tích 2.945,5m^2. Phần bà C chuyển nhượng cho người khác thì ông Ấ không có ý kiến, yêu cầu, nhưng phần của bà C đứng tên đại diện cho bà Í chuyển nhượng cho người khác không có sự đồng ý của ông và con của bà Í là Lê Thị Tâm N1 là vi phạm pháp luật, đề nghị huỷ bỏ, trả lại diện tích 2.324,5m^2, thuộc 01 phần của thửa số 390 lại cho bà Lê Thị Í, trong đó Lê Thị Tâm N1 con ruột của bà Í sẽ là người trực tiếp quản lý với tư cách người đại diện.

Bị đơn bà Lê Thị C có đại diện uỷ quyền trình bày:

Bà C đồng ý là đứng tên diện tích 2.324,5m^2, thuộc 01 phần thửa số 390 là đứng tên đại diện cho bà Í (bà Í là người bệnh tâm thần, mất năng lực hành vi dân sự), việc bà C chuyển nhượng luôn phần bà C đứng tên đại diện cho bà Í là không đúng, bà C đồng ý trả lại cho bà Í. Tuy nhiên, bà C nuôi bà Í từ năm 1996 đến năm 2024, tính tròn 28 năm, mỗi tháng chi phí ăn uống, sinh hoạt bà C phải bỏ ra chăm sóc cho bà Í là 4.500.000đ, tính tròn 28 năm tổng số tiền bỏ ra là: 1.512.000.000đ.

Nếu nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng trả lại đất cho con bà Í thì bị đơn đề nghị tính chi phí nuôi và chăm sóc cho bà Í 28 năm qua, trừ qua cấn lại, nếu bên nào thiếu thì phải thối lại giá trị.

Diện tích 2.324,5m^2, thuộc 01 phần thửa số 390 bà C đứng đại diện cho bà Í, bà C chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 2018, ông T1 chuyển nhượng cho bà N năm 2023, bà N chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh T2 vào năm 2024, ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông T1 không biết.

Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bà C biết bà Lê Thị Tâm N1 là con ruột của bà Lê Thị Í, nhưng Lê Thị Tâm N1 không nuôi bà Í nên bà C là chị ruột phải chở bà Í về nhà tự chăm sóc bà Í.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Lê Thị Tuyết N: Bà N là con ruột bà C, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ấ thì bà không đồng ý, vì phần đất này mặc dù là của bà Í, nhưng bà C nuôi bà Í từ năm 1996 đến nay đã 28 năm, không còn khả năng nuôi dưỡng, nên chuyển nhượng phần đất này cho người khác để lấy tiền nuôi bà Í, cũng trừ vào số tiền từ trước đến giờ nuôi bà Í. Còn phía nguyên đơn muốn lấy lại phần đất thì trả lại tiền nuôi dưỡng mà bà C đã bỏ ra nuôi bà Í trong 28 năm qua.

Phần đất tranh chấp này trước đây gia đình tự thoả thuận phân chia, nội bộ gia đình gồm các cậu, dì, đều thống nhất giao cho bà C toàn bộ phần đất thửa 390, để bà C nuôi bà Í. Bà C đã thực hiện việc nuôi dưỡng bà Í được 28 năm, mới đây N1 con bà Í mới nhận bà Í lại ngày 24/11/2024 để nhận lại chăm sóc. Do trong quá trình chăm sóc số tiền hỗ trợ của Nhà nước không đủ để chi phí, nên gia đình bán phần đất bà Í để chăm sóc nuôi dưỡng bà Í. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Theo bà thì ông Ấ không có quyền khởi kiện.

- Bà Lê Thị Tâm N1 là con ruột của bà Lê Thị Í, bà biết được bà Í là mẹ ruột của bà từ khi có kết quả xét nghiệm AND, nay bà thống nhất với yêu cầu của ông Ấ, không bổ sung gì thêm.

Nếu hoà giải thoả thuận được thì bà yêu cầu phía bị đơn trả lại 01 công đất cho bà Í, nhưng bà là người giám hộ quản lý cho bà Í, còn không thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo qui định của pháp luật.

Phía bà C có nuôi bà Í trong 20 năm chứ không phải 28 năm, bà Í hiện bà cũng đã nhận về nuôi từ khi có quyết định công nhận mối quan hệ huyết thống mẹ con thì bà đã nhận bà Í về nuôi dưỡng chăm sóc.

Bà đồng ý để ông Ấ khởi kiện yêu cầu, vì ông Ấ là người giám sát việc giám hộ cho bà Í, ông Ấ kiện để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Í.

- Ông Nguyễn Công H (đồng thời cũng là đại diện uỷ quyền cho ông Nguyễn Mạnh T2), trình bày như sau:

Ông H là anh ruột của ông T2, nhưng thực chất phần đất là do ông H nhận chuyển nhượng, còn ông T2 là người đứng tên giấy tờ đất. Ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 87 (thửa đất cũ là thửa số 390), giá chuyển nhượng toàn bộ là: 2.424.467.500 đồng từ bà Lê Thị Tuyết N, tiền ông H đã giao đủ cho bà N, đất hiện tại ông H đã nhập vào thửa số 310, tờ bản đồ số 08, đất do ông Nguyễn Mạnh T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2 cũng đã thế chấp tổ chức tín dụng là Ngân hàng E chi nhánh V, Tp Cần Thơ.

Qua việc tranh chấp giữa các bên thì tôi không có ý kiến, do ông và ông T2 nhận chuyển nhượng từ bà N, được công chứng hợp lệ, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông không đồng ý huỷ bỏ hợp đồng. Việc tranh chấp là chuyện nội bộ trong gia đình bà C, ông Ấ, khi nhận chuyển nhượng ông hoàn toàn không hay biết việc các bên tranh chấp. Hơn nữa, khi nhận chuyển nhượng đất thì người giới thiệu ông nhận chuyển nhượng phần đất đó là người trong gia đình bà C (người trong gia đình phần đất này).

Ông H không yêu cầu độc lập trong vụ án này, chỉ có ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông theo qui định của pháp luật, trong trường hợp ông là người ngay tình.

- Văn phòng C2 có ý kiến trả lời tại văn bản ngày 28/3/2025 như sau:

Văn phòng phòng công chứng Lưu Hữu T4 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1460, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 20/9/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Tuyết N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T2, tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích đất 5.328,5m^2, loại đất LUC, việc chuyển nhượng được các bên tự nguyện giao kết, mục đích nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc công chứng là đúng trình tự thủ tục, đúng qui định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là quyền của nguyên đơn, Văn phòng C2 đề nghị Toà án giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

Văn phòng C2 yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng, cũng như xét xử tại Toà án.

- Văn phòng C2 có ý kiến trả lời tại văn bản ngày 04/4/2025 như sau:

Văn phòng Công chứng có ký hợp đồng công chứng số 2220, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/5/2017 là xác lập việc tặng cho từ bà Lê Thị C sang cho ông Lê Văn T1, với diện tích 2.945,5m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 390, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ và Hợp đồng công chứng số 2221, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/5/2017 xác lập việc chuyển nhượng từ bà Lê Thị Í cho ông Lê Văn T1, diện tích chuyển nhượng là 2.324,5m^2, thuộc 01 phần thửa số 390, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa bà Lê Thị Í sang cho ông Lê Văn T1 do bà Lê Thị C đại diện cho bà Lê Thị Í ký tên chuyển nhượng, do bà Lê Thị Í là người mất năng lực hành vi dân sự, bà Lê Thị C là người giám hộ. Nguồn gốc thửa đất số 390, tờ bản đồ số 03, có nguồn gốc từ việc bà Lê Thị C và bà Lê Thị Ích N2 thừa kế từ di sản của cha mẹ để lại. Do đó, việc ký công chứng các hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự thủ tục, đúng qui định của pháp luật.

Ngoài ra, Văn phòng C2 cũng công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn T1 tặng cho lại bà Lê Thị Tuyết N, tại thửa số 390. Việc công chứng cũng được thực hiện đúng trình tự thủ tục đúng qui định của pháp luật, các bên công chứng đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự để giao kết hợp đồng.

Văn phòng C2 đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các nơi các cấp Toà án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

- Ngân hàng X (E) trình bày tại văn bản ngày 21/3/2025 như sau:

Ngân hàng đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05153, cấp ngày 21/11/2023, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ, đất do ông Nguyễn Mạnh T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông Nguyễn Mạnh T2 đang đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Công H (em ruột chủ sở hữu) với số tiền vay là 11.800.000.000đ (mười một tỷ, tám trăm triệu đồng). Việc cho vay và đăng ký bảo đảm được Ngân hàng thực hiện đúng qui định của pháp luật, tại thời điểm công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm cũng không phát sinh tranh chấp hoặc ngăn chặn từ các cơ quan có thẩm quyền và các bên có liên quan. Vì vậy, Ngân hàng đề nghị quý cơ quan bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho E, đối với số tiền

vay 11.800.000.000đ và tài sản đang thế chấp hợp pháp là thửa đất số 310, tờ bản đồ số 08. Ngân hàng sẽ tham gia tố tụng đầy đủ khi được Toà án triệu tập, trường hợp vắng sẽ có đơn cụ thể từng trường hợp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4– Cần Thơ). Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ấ

Buộc bà Lê Thị C có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Í giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2.324,5m^2, loại đất LUC, số tiền là: 348.675.000 đồng (ba trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Giao cho bà Lê Thị Tâm N1 là người giám hộ đương nhiên cho bà Lê Thị Í, quản lý số tiền trên để chi tiêu phục vụ chăm sóc bà Lê Thị Í theo qui định tại Điều 58 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cần thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, còn phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, theo qui định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Tuyết N với ông Nguyễn Mạnh T2, hợp đồng được công chứng số 1460, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/9/2023, công chứng tại Văn phòng C2; Không chấp nhận huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị Tuyết N, hợp đồng được công chứng số 2366, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/5/2023, công chứng tại Văn phòng C2; Không chấp nhận huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Í (có người đại diện là bà Lê Thị C) với ông Lê Văn T1, hợp đồng được công chứng số 2221, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/5/2017, được công chứng tại Văn phòng C2, vì điều không đủ cơ sở.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Toà án lập ngày 24/52025, bản trích đo địa chính số 277/VPĐKĐĐ, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác nhận ngày 21/6/2024, để xác định phần đất, giá trị tài sản tranh chấp để giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2025, bà Lê Thị C, ông Lê Văn Ấ kháng cáo:

Bà Lê Thị C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ông Lê Văn Ấ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bà Lê Thị C, ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Tuyết N liên đới có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Í giá trị quyền sử dụng đất 2.324,5m^2 theo giá thị trường.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh kháng nghị bản án sơ thẩm, theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Ông Lê Văn Ấ trình bày: Hiện nay bà C đã lớn tuổi, tài sản của bà C đã chuyển hết sang tên cho con cái nên không còn gì để thi hành án. Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm phải buộc con bà C là Lê Thị Tuyết N và Lê Văn T1 có trách nhiệm liên đới cùng bà C hoàn trả số tiền giá trị đất cho cháu Tâm N1 vì hai người con của bà C là những người nhận chuyển nhượng đất của bà C trong đó có phần đất của bà Í và được hưởng lợi từ phần đất này. Ngoài ra cấp sơ thẩm buộc phía bà C bồi thường giá đất theo giá thị trường như con bà C là Tuyết N đã chuyển nhượng cho ông T2 là 455.000.000đồng/công tính thành tiền là khoảng 1.057.000.000 đồng chứ không đồng ý mức bồi thường theo giá đất Nhà nước như bản án sơ thẩm tuyên, yêu cầu Hội đồng xét xử định giá lại phần đất để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện của bị đơn bà Trương Thị Thúy K trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu chị Tâm N1 phải hoàn trả số tiền bà C đã bỏ ra để nuôi dưỡng bà Í trong thời gian 28 năm, mỗi tháng 4.500.000đồng tính thành tiền là 1.512.000.000đồng. Thực tế bà C đã bán tài sản là phần đất là sai nhưng mục đích cũng để nuôi bà Í. Nay chị Tâm N1 đòi lại giá trị phần đất của bà Í thì bị đơn yêu cầu khấu trừ số tiền giá trị phần đất của bà Í mà bà C phải trả cho chị Tâm N1 thì chị Tâm N1 phải hoàn trả lại số tiền chênh lệch cho bà C. Đối với phần định giá lại phần đất theo giá thị trường bà không có ý kiến.

Bà Lê Thị Tuyết N trình bày: Phần đất bà chuyển nhượng của ông T1 có nguồn gốc của bà C, bà không biết trong đó có phần đất của bà Í. Sau khi bà C chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 làm thủ tục tặng cho bà nhưng thực chất là chuyển nhượng để nhằm mục đích trốn thuế chứ thực chất là bà chuyển nhượng lại của ông T1. Bà xác nhận bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông T2 với giá 455.000.000đồng/công. Tổng số tiền bà bán được trên hai tỷ đồng. Nay phía chị Tâm N1 có yêu cầu hoàn trả giá trị đất, gia đình bà chỉ đồng ý hỗ trợ đến 150.000.000đồng, ngoài ra không đồng ý hỗ trợ thêm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Việc bà C tự ý bán phần đất của bà Í là không đúng quy định, đầu tiên là bà C tặng cho con trai là Nguyễn Văn T5, sau đó T5 chuyển nhượng lại cho em gái là Lê Thị Tuyết N. Như vậy, gia đình bà C có sự thống nhất với nhau để chiếm phần đất của bà Í. Bà N là con trong gia đình đương nhiên sẽ biết phần đất của bà Í. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn cùng liên đới với Nguyễn Văn T5, Nguyễn Thị Tuyết N3 hoàn trả cho chị Lê Thị Tâm N1 số tiền giá trị phần đất theo giá mà Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã định giá ngày 30 tháng 12 năm 2025.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận phần kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị phần đất theo giá thị trường. Đối với tư cách tham gia tố tụng của ông Ấ và phần kháng nghị yêu cầu phản tố của bị đơn Viện kiểm sát rút lại không đề cập tới.

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Việc cấp sơ thẩm định giá phần đất thấp hơn giá mà các đương sự chuyển nhượng thực tế, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu định giá lại theo giá thị trường mà các đương sự đang chuyển nhượng thực tế. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo giá trị phần đất theo giá thị trường để buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần yêu cầu con bà C cùng liên đới hoàn trả số tiền cho chị Tâm N1 là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn Ấ, bị đơn bà Lê Thị C có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Xét về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, Nguyễn Mạnh T2,

Văn phòng C2, Văn phòng C2 vắng mặt tại phiên tòa. Ông T2, Văn phòng C2 có đơn xin vắng mặt, Nguyễn Công H, Văn phòng C2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo Điều 227,228 xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Xét về tư cách tham gia tố tụng: Ông Lê Văn Ấ với tư cách người giám sát việc giám hộ đối với người được giám hộ là bà Lê Thị Í và người giám hộ là bà Lê Thị C. Trong quá trình thực hiện việc giám hộ bà C đã vi phạm việc giám hộ là tự ý chuyển nhượng tài sản của người được giám hộ cho con trai, bà C là Lê Văn T1 khi chưa có ý kiến của người giam sát giám hộ. Do đó ông Ấ khởi kiện bà Lê Thị C để đảm bảo quyền lợi cho bà Í đồng thời ông cũng làm đơn yêu cầu xác định quan hệ mẹ con giữa bà Lê Thị Í với chị Lê Thị Tâm N1. Bản thân ông Ấ và bà C đều biết quan hệ mẹ con giữa chi Tâm N1 với bà Í nhưng các bên đã không thực hiện thủ tục xác nhận quan hệ mẹ con của chị N1 với bà Í để cho chị Tâm N1 thực hiện quyền là người giám hộ đương nhiên cho bà Í. Đến khi phát sinh tranh chấp xảy ra ông Ấ đứng đơn khởi kiện bà C để đòi lại tài sản cho bà Í. Đúng ra cấp sơ thẩm khi đã xác định được chị Tâm N1 là con của bà Í thì phải phải hướng dẫn để cho các đương sự thực hiện quyền tham gia tố tụng được đảm bảo hơn về mặt pháp lý, việc xác định ông Ấ là nguyên đơn trong vụ kiện là chưa chính xác. Tuy nhiên, xét thấy ông Ấ khởi kiện mục đích nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Í và chị Tâm N1. Phía chị Tâm N1 cũng đồng ý để ông Ấ khởi kiện bảo vệ quyền lợi cho mình đồng thời cũng đã gửi giấy ủy quyền cho ông Ấ tham gia tố tụng sau khi được xác định là con của bà Í. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn chấp nhận tư cách khởi kiện của ông Ấ đòi lại tài sản cho chị Tâm N1. Bởi lẽ, tại cấp phúc thẩm đương sự đã cung cấp giấy chứng tử của bà Í nên hiện tại phần tài sản của bà Í sẽ do chị Tâm N1 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Í có quyền đòi lại.

[1.2] Xét về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng với bản chất của quan hệ tranh chấp trong vụ kiện. Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện cần được xác định đòi lại tài sản mới phù hợp vì phần đất tranh chấp của bà Í đã bị bà C chiếm đoạt và chuyển nhượng cho người khác, nay bà Í đã chết thì con của bà Í có quyền đòi lại phần tài sản này. Cấp sơ thẩm đã xác định đối với phần đất tranh chấp khi chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Mạnh T2 là người thứ 3 ngay tình đảm bảo đúng quy định

[1.3] Xét về tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh T7. Cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự là Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh T7 là không đúng, theo quy định Chi nhánh của Ngân hàng không có tư

cách pháp nhân chỉ là bộ phận của Ngân hàng mẹ nên không thể độc lập để tham gia tố tụng. Trong vụ án này người tham gia tố tụng phải là Ngân hàng TMCP X. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã xác nhận ông Nguyễn Văn T6 không còn thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Nguyễn Công H nên Ngân hàng TMCP X không tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nhưng đề nghị cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Ấ đại diện theo ủy quyền của chị Tâm N1 yêu cầu bà C cùng các con là Lê Văn T1 và Lê Thị Tuyết N liên đới hoàn trả giá trị phần đất của bà Í mà bà C đã chuyển nhượng theo giá trị thị trường:

[2.1] Xét kháng cáo về phần giá: Bà C đã thừa nhận tự ý chuyển nhượng phần đất của bà Í là không đúng quy định của pháp luật và đồng ý hoàn trả giá trị đất cho người thừa kế của bà Í là chị Tâm N1. Đây là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá giá trị đất theo với giá 348.675.000 đồng theo định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm để buộc bị đơn hoàn trả tiền cho nguyên đơn là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chị Tâm N1. Bởi lẽ, theo giá trị thực tế phần đất được Lê Thị Tuyết N sang nhượng lại cho ông T6 với giá là 455.000.000đồng/1công theo lời thừa nhận của chị N cũng như theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Tuyết N3 với ông Nguyễn Mạnh T2, tổng số tiền chuyển nhượng là phần diện tích đất của bà Í là 1.057.000.000đồng. Ông Ấ có yêu cầu định giá lại phần tài sản, căn cứ kết quả định giá ngày 31/12/2025 thì Hội dồng định giá cũng xác định phần đất các bên đang tranh chấp có giá trị tương đương 455.000.000đồng/1công. Do đó, bà C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho con của bà Í là chị T3 ngọc tổng số tiền là 1.057.000.000đồng. Nhưng xét đây là do đương sự không khiếu nại về giá ở cấp sơ thẩm nên việc xác định lại giá bồi thường là lỗi khách quan.

[2.2] Xét kháng cáo về việc yêu cầu C cùng các con là Lê Văn T1 và Lê Thị Tuyết N liên đới hoàn trả giá trị phần đất của bà Í cho Lê Thị Tâm N1. Việc bà C tự ý chuyển nhượng phần đất của bà Í cho Lê Văn T1 sau đó T1 chuyển cho Tuyết N là lỗi của bà C. Nguyên đơn không chứng minh được bà C cùng các con là Lê Văn T1 và Lê Thị Tuyết N cũng có lỗi trong việc này. Tại Tòa Lê Thị Tuyết N xác định chuyển nhượng phần đất của Lê Văn T1 chứ không phải được tặng

cho. Mặt khác, yêu cầu kháng cáo này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu xem xét buộc chị Tâm N1 phải trả tiền chăm sóc bà Í trong 28 năm với số tiền 1.512.000.000đồng. Qua hồ sơ thể hiện bà Lê Thị C có đơn phản tố vào ngày 2/4/2025 sau khi Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử lần đầu. Do đó, cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định. Cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của bị đơn tại cấp phúc thẩm.

[3] Từ những phân tích trên xét kháng cáo của ông Lê Văn Ấ là có căn cứ chấp nhận một phần về giá trị quyền sử dụng đất. Xét kháng cáo của bà C không có căn cứ để chấp nhận. Do đó sửa một phần bản án sơ thẩm những phần khác của bản án không bị kháng cáo kháng nghị nên được giữ nguyên.

[4] Quan điểm của luật sư bảo vệ cho nguyên đơn yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T5 và bà Lê Thị Tuyết N cùng liên đới hoàn trả tiền cho nguyên đơn là không phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu buộc bà C hoàn trả giá trị phần đất theo giá thị trường phù hợp với giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại địa phương.

[5] Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đã thay đổi nội dung kháng nghị, việc thay đổi đảm bảo đúng quy định và hướng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về chi phí thẩm định: Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm số tiền 2.600.000đồng, bà C phải chịu, do ông Ấ đã nộp tạm ứng nên bà C có nghĩa vụ hoàn lại số tiền trên cho ông Ấ.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 51, 53, 59, 133 và Điều 468 Bộ luật dân sư năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4– Cần Thơ).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ấ đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Tâm N1.

2. Buộc bà Lê Thị C có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Tâm N1 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2.324,5m^2, loại đất LUC, số tiền là: 1.057.000.000đồng (một tỷ không trăm năm mươi bảy ngàn đồng).

3. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cần thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, còn phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, theo qui định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Tuyết N với ông Nguyễn Mạnh T2, hợp đồng được công chứng số 1460, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/9/2023, công chứng tại Văn phòng C2; Không chấp nhận huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị Tuyết N, hợp đồng được công chứng số 2366, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/5/2023, công chứng tại Văn phòng C2; Không chấp nhận huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Í (có người đại diện là bà Lê Thị C) với ông Lê Văn T1, hợp đồng được công chứng số 2221, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/5/2017, được công chứng tại Văn phòng C2, vì đều không đủ cơ sở.

5. Về án phí: Bà Lê Thị C thuộc diện người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền án phí. Ông Lê Văn Ấ thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, không phải chịu án phí, nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí là: 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006929, ngày 22/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

6. Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu

7. Chi phí đo đạc thẩm định cấp sơ thẩm: Hội đồng chi các khoản hết 7.000.000đ (bảy triệu đồng), lỗi là của bà Lê Thị C, nên buộc bà Lê Thị C phải nộp để chuyển trả lại cho ông Lê Văn Ấ; Chi phi thẩm định tại cấp phúc thẩm 2.600.000đồng bà C phải chịu và hoàn số tiền này cho ông Lê Văn Ấ.

8. 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 thoả 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 Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/01/2026).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 10 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lê Thị Minh Trang – Phạm Tiến Dũng	**Mạc Thị Chiên**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên