

**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: 664/2025/DS-PT
Ngày: 21-11-2025
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: Bà Trần Thị Thanh Giang.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng.

Bà Võ Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa
án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Như
Huỳnh - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 346/2025/TLPT-DS ngày 09
tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2025 của
Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 661/2025/QĐPT-DS ngày
20 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Lệ H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Sỹ K. Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

- Ông Bùi Âm N. Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Châu Thanh Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C.

Địa chỉ: Số H, đường H, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, xin xét xử
vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Lệ H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là bà Bùi Thị Lệ H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

Khoảng năm 2020, với tư cách là Giám đốc Hợp tác xã P, nguyên đơn là bà Bùi Thị Lệ H tiến hành huy động vốn từ các thành viên Hợp tác xã, nhưng do các thành viên hợp tác xã cũng khó khăn, không có khả năng vay tiền, bản thân nguyên đơn đã vay vốn nhiều lần nên Ngân hàng không cho vay thêm.

Đến năm 2021, qua quen biết, có người giới thiệu bị đơn là ông Châu Thanh Đ tham gia Hợp tác xã, là người có điều kiện và tư cách pháp nhân để vay vốn Ngân hàng. Từ đó Hợp tác xã đã kết nạp thêm thành viên là bị đơn, nhằm mục đích thuận lợi cho việc giao cho bị đơn vay vốn Ngân hàng để duy trì hoạt động của Hợp tác xã. Tuy nhiên, bị đơn nói bị đơn cũng không đủ vốn Hợp tác xã cần (chỉ có 200.000.000 đồng) nên nghĩ ra cách thuê đất của Hợp tác xã để lấy đất thế chấp Ngân hàng vay vốn. Theo đó, bị đơn đã thuê của Hợp tác xã 30 công đất (theo hợp đồng ghi 80 công để làm cơ sở vay vốn Ngân hàng). Sau đó, bị đơn nói là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hợp tác xã không vay được tiền mà phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân có giá trị lớn mới vay được nhiều tiền. Vì vậy, nguyên đơn mới cho bị đơn mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952238 và số: AI 952239, gồm các thửa đất số 900 và 905 của cá nhân nguyên đơn để cho bị đơn vay vốn Ngân hàng.

Từ lý do trên, bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục sang tên cho bị đơn để bị đơn vay vốn. Lúc này, do lo sợ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn viết biên nhận nợ nguyên đơn số tiền 7.000.000.000 đồng thì mới yên tâm sang tên, chuyển quyền phần đất tại các thửa 900 và 905 cho bị đơn. Sau đó, nguyên đơn sang tên, chuyển quyền theo thủ tục lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực các ngày 23 tháng 6 năm 2021 và 13 tháng 7 năm 2021, với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 900, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952239 ngày 28 tháng 02 năm 2008 và toàn bộ thửa đất số 905, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952238 ngày 28 tháng 02 năm 2008. Bị đơn đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý tại trang 4.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn nhiều lần hỏi bị đơn về việc vay vốn Ngân hàng thì bị đơn trả lời là chưa vay được, bị đơn viện nhiều lý do để trì hoãn việc vay vốn cho Hợp tác xã.

Do thấy nghi ngờ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bị đơn tiếp tục soạn 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 17 tháng 5 năm 2022 nhằm trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn. Hợp đồng do hai bên tự ký và không được công chứng, chứng thực vì bị đơn cho rằng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thế chấp Ngân hàng nên không lấy ra được để công chứng, chứng thực.

Nguyên đơn xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C chứng thực các ngày 23 tháng 6 năm 2021 và 13 tháng 7 năm 2021 là hợp đồng giả cách. Thực chất, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là sang tên, chuyển quyền cho bị đơn để bị đơn đứng ra vay vốn cho Hợp tác xã P mà không phải chuyển nhượng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Bùi Thị Lệ H và ông Châu Thanh Đ, được Văn phòng C công chứng các ngày 23 tháng 6 năm 2021 và 13 tháng 7 năm 2021, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để chỉnh lý lại sang tên cho nguyên đơn; do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng phần đất trên nên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng, không yêu cầu thẩm định, định giá tài sản.

- *Tại văn bản ngày 21 tháng 3 năm 2025 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Châu Thanh Đ trình bày:*

Khoảng tháng 6 năm 2021, nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 1.579m² đất tọa lạc tại ấp X, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang với tổng giá trị là 7.500.000.000 đồng, bao gồm: Thửa đất số 900 có diện tích 249,9m², thửa đất số 905 có diện tích 795,9m², thửa đất số 309 có diện tích 407,5m² và thửa đất số 310 có diện tích 124,3m². Bị đơn đã trả toàn bộ giá trị hợp đồng là 7.500.000 đồng, bao gồm: Đặt cọc trước số tiền là 2.500.000.000 đồng vào ngày 09 tháng 6 năm 2021; đến ngày 06 tháng 8 năm 2021 đã thanh toán xong khoản tiền còn lại (có lập biên nhận thanh toán tiền mua đất), trong đó:

Các thửa đất số 900 và 905 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng, nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhằm giảm thuế. Hai thửa đất này được xác lập theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực các ngày 23 tháng 6 năm 2021 và 13 tháng 7 năm 2021. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý trang 4, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952238 ngày 28 tháng 02 năm 2008, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Nguyễn Văn Ú, đã chỉnh lý trang 4 với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Lệ H ngày 15 tháng 01 năm 2021, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Châu Thanh Đ ngày 16 tháng 7 năm 2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952239 ngày 28 tháng 02 năm 2008, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Nguyễn Văn Ú, đã chỉnh lý trang 4 với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Lệ H ngày 15 tháng 3 năm 2021, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Châu Thanh Đ ngày 01 tháng 7 năm 2021. Hai thửa đất này hiện do bị đơn quản lý, sử dụng, đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn quản lý, sử dụng là không đúng.

Thửa đất số 309 có diện tích 407,5m² và thửa đất số 310 có diện tích 124,3m² thì việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực; chưa làm thủ tục sang tên, chuyển quyền nên bị đơn đang khởi kiện nguyên đơn tại Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy.

Đối với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc nguyên đơn cho bị đơn mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng nhằm các mục đích như đại diện nguyên đơn trình bày là hoàn toàn không có. Việc bị đơn tham gia Hợp tác xã, thuê đất và sử dụng đất của Hợp tác xã để mở rộng hoạt động canh tác, sản xuất của Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 (do bị đơn làm Giám đốc), không có liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bị đơn yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng toàn bộ phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho

bị đơn tại các thửa 900 và 905 nêu trên. Riêng việc chuyển nhượng các thửa đất số 309 có diện tích 407,5m² và thửa đất số 310 có diện tích 124,3m² do nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện, đồng thời bị đơn đang khởi kiện nguyên đơn tại Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy nên không yêu cầu đặt ra xem xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản bác, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất như đã trình bày trước đây.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.*

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ú trình bày:*

Ông với nguyên đơn Bùi Thị Lệ H và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do cùng làm chung Hợp tác xã P. Tuy nhiên việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ ông không biết, ông chỉ nghe bà H nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao dịch mà không còn biết thông tin gì khác để trình bày.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là ông Nguyễn Thanh V trình bày:*

Ông với nguyên đơn Bùi Thị Lệ H và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do đã từng cùng làm chung Hợp tác xã P. Tuy nhiên việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ ông không biết, ông chỉ nghe bà H nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao dịch mà không còn biết thông tin gì khác để trình bày.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là bà Bùi Thị Bé H1 trình bày:*

Bà với nguyên đơn Bùi Thị Lệ H và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do cùng làm chung Hợp tác xã P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ bà không biết, bà chỉ nghe bà H nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện giao dịch vay tiền từ Ngân hàng để về chia lại cho thành viên hợp tác xã. Sau đó, tại cuộc họp tại hợp tác xã, bà có hỏi ông Đ là bà H đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi có vay được tiền hay chưa thì ông Đ nói không được cho đến nay. Ngoài ra, bà không còn biết thông tin gì khác để trình bày.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là bà Võ Thị Thùy T trình bày:*

Bà với nguyên đơn Bùi Thị Lệ H2 và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do cùng làm chung Hợp tác xã P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông Đ bà không nắm rõ, bà chỉ nghe bà H2 nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện giao dịch vay tiền từ Ngân hàng để về chia lại cho thành viên hợp tác xã, thông qua đó bà H2 và ông Đ phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa việc vay tiền. Ngoài ra bà không còn biết thông tin gì khác để trình bày.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là ông Đinh Minh L trình bày:*

Ông với nguyên đơn Bùi Thị Lê H2 và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do cùng làm chung Hợp tác xã P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông Đ ông không biết, ông chỉ nghe bà H2 nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao dịch mà không còn biết thông tin gì khác để trình bày.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2025, người làm chứng là ông Trần Xuân T1 trình bày:*

Ông với nguyên đơn Bùi Thị Lê H2 và bị đơn Châu Thanh Đ có quen biết nhau do ở gần phần đất của bà H2 tại phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông Đ ông không biết và không nghe nói.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 6 năm 2025, người làm chứng là ông Nguyễn Văn H3 trình bày:*

Ông với nguyên đơn Bùi Thị Lê H2 và bị đơn Châu Thanh Đ là hàng xóm, có quen biết nhau. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông Đ ông không biết mà chỉ nghe bà H2 nói là cho ông Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng, sau đó ông không rõ sự việc và không biết thông tin gì để trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Lê H, về việc: Tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Lê H và ông Châu Thanh Đ được Văn phòng C chứng thực số: 1299, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13 tháng 7 năm 2021 cùng Phụ lục hợp đồng được Văn phòng C chứng thực số: 1300, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13 tháng 7 năm 2021, đối với thửa đất số: 900, diện tích: 795,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952238 ngày 28 tháng 02 năm 2008; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Lê H và ông Châu Thanh Đ được Văn phòng C chứng thực số: 1135, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23 tháng 6 năm 2021, đối với thửa đất số 905, diện tích: 249,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 952239 ngày 28 tháng 02 năm 2008.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn Bùi Thị Lê H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhận được đơn khiếu nại, bản tự khai của một số hộ dân sinh sống trên phần đất tranh chấp gồm ông Nguyễn Văn Ú, Bùi Thị Bé H1, Nguyễn Văn H3, cho rằng việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định hiện trạng đất làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, do phát sinh có một số hộ dân ở trên phần đất tranh chấp, chưa

đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau khi xét xử sơ thẩm có khiếu nại nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác minh, làm rõ.

Bị đơn ông Châu Thanh Đ trình bày: Đất do ông quản lý, canh tác đã giao đủ tiền cho nguyên đơn, không có việc hợp đồng chuyển nhượng giả cách như đại diện nguyên đơn trình bày. Thời điểm xét xử sơ thẩm thì trên phần đất tranh chấp có một số hộ ở trên đất như Nguyễn Văn Ú, Lê Xuân T2, Nguyễn Văn H3, Bùi Thị Bé H1. Đối với ông Ú và ông T2 ở trên đất trước thời điểm ông nhận chuyển nhượng của bà H năm 2021, các hộ còn lại là phát sinh sau năm 2023, sau khi đã chỉnh lý sang tên cho ông. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và bị đơn đều khai và thừa nhận rằng, hiện có 04 hộ gia đình đã và đang ở trên phần đất tranh chấp.

Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã nhận được các đơn khiếu nại và bản tự khai của ông Nguyễn Văn Ú, bà Bùi Thị Bé H1, ông Nguyễn Văn H3 về việc các đương sự này đang ở trên phần đất tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bị đơn ông Châu Thanh Đ mà không có ý kiến của bản thân các đương sự - những người đang ở trên đất, đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này.

Xét thấy, đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm. Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn mà không đưa những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng quy định, không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do bản án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên cần hủy bản án, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy về tố tụng nên Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo về nội dung vụ án.

[3]. Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án tương đồng, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Lê H2, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000493 ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, bà Bùi Thị Lê H2, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000493 ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 11 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Giang