

**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: 709/2025/DS-PT

Ngày: 10-12-2025

V/v: “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Trần Thị Thanh Giang.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.
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 Thủy
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 11, 05 và 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân KV – thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 598/2025/QĐPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Lai Thanh B**, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã K, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Bị đơn: **Bà Lê Thị Phụng L**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Phụng L (đại diện theo ủy quyền): Bà Nguyễn Thị Tú T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Kim Á (Huỳnh Thị Kim Á), sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ vắng mặt.

3.2. Bà Lai Thị Cẩm T1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ vắng mặt.

3.3. Ông Trần Quang H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Hoàng L2, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.11. Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.12. Bà Trần Thị Bé N3, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.13. Cháu Nguyễn Ngọc Ngân B1, sinh ngày 05/11/2012. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

3.14. Cháu Nguyễn Ngọc Gia H2, sinh ngày 27/5/2008. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Ngân B1 và cháu Nguyễn Ngọc Gia H2: Bà Lê Thị Phụng L, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nay là xã N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lai Thanh B là nguyên đơn trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lai Thanh B trình bày: Vào ngày 10/6/2002, ông và vợ là bà Phan Thị Bạch H3 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N4, bà Lê Thị X phần đất vườn thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận phía Đông giáp nương của ông N4 dài 15 mét, phía Tây giáp nương của ông N4 dài 15 mét, phía Nam giáp lộ giới dài 15 mét, phía Bắc giáp sông lớn dài 15 mét, với giá là 4.700.000 đồng, hai bên có lập “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” có xác nhận của Ban N7, xã A và đã giao nhận tiền chuyển nhượng và phần đất chuyển nhượng với nhau xong.

Khi chuyển nhượng, ông N4, bà X nói với ông và bà H3 phần đất này là đất của ông N4, bà X nên ông và bà H3 tin tưởng mà nhận chuyển nhượng chứ không rõ là ông N4, bà X có giấy CNQSD đất hay chưa và cũng không có hỏi hay yêu cầu ông N4, bà X xuất trình giấy CNQSD đất để nắm rõ vấn đề này. Sau đó, do thiếu hiểu biết và do thấy phần đất chuyển nhượng nằm cặp sông có diện tích nhỏ nên ông, bà H3 không đi làm giấy CNQSD đất đối với phần đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông và bà H3 xây dựng một căn nhà lá 02 mái trên đất vào năm 2002, đến năm 2010 xây dựng lại một căn nhà tường cấp 4 có chiều ngang 4,9 mét, chiều dài 12 mét trên đất và đến năm 2018 sửa chữa, lợp bê lại căn nhà.

Vào năm 2019, ông và bà H3 có mâu thuẫn nên hai người sống ly thân và ông đi làm ăn xa. Đến ngày 15/01/2022 (tháng 12/2021 âm lịch), bà H3 chết nên ông có về tổ chức ma chay và chôn bà H3 trên phần đất trống kế bên căn nhà. Khi bà H3 còn sống, bà H3 và ông có 01 người con là bà Lai Thị Cẩm T1, cha của bà H3 là ông Phan Văn C1 (đã chết năm 1998) và mẹ là bà Huỳnh Kim Á, ngoài ông, bà T1, bà Á thì bà H3 không còn người thừa kế hàng thứ nhất nào khác. Ông Trần Quang H là chồng của bà T1 và là con rể của ông.

Sau khi bà H3 chết, ông giao lại cho bà T1 căn nhà và phần đất trống kế bên căn nhà để bà T1 thờ cúng bà H3 trong lúc ông đi làm ăn xa, bà T1 và ông H cùng sống chung tại phần nhà, đất này. Tuy nhiên, sau này ông được biết khi bà H3 còn sống, bà H3 và bà T1 có nợ tiền bà Lê Thị Phụng L, còn nợ bao nhiêu tiền thì ông không rõ, bà T1, ông H có ký chuyển nhượng nhà, đất cho bà L để cầm cố, thế chấp nhà, đất, việc bà T1, ông H ký chuyển nhượng nhà, đất cho bà L thì ông hoàn toàn không hay biết và không đồng ý. Sau đó, bà L kêu người tới đập phá, sửa chữa và ở lại tại nhà, đất của ông, ngang nhiên chiếm đoạt nhà, đất, xâm chiếm, động phạm đến nơi thờ cúng bà H3, kêu người lấy tole che mắt không cho ông thấy phần mộ của bà H3, xây dựng một căn nhà tiền chế trên phần đất trống, xây tường đóng la phong nhà của ông và đem hết đồ đạc của ông để ra ngoài phần mộ của bà H3. Khi vụ việc tranh chấp còn chưa giải quyết xong, bà L ngang nhiên mức đất, xây quán cà phê, quán nhậu và làm bờ kè trái phép trên đất của ông. Những lần bà L xây dựng, sửa chữa trái phép ông đều có trình báo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. UBND xã A đã có ý kiến hai bên giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp, không được sửa chữa hay phát sinh thêm công trình gì trên đất, nhưng bà L vẫn ngang nhiên sửa chữa và phát sinh thêm nhiều công trình và bắt ông phải trả số tiền trên là vô lý và không có căn cứ. Nếu bà H3 có nợ tiền bà L thì đề nghị bà L giao nộp hết các giấy tờ có liên quan, ông sẽ cố gắng làm để trả nợ thay cho bà H3, còn việc bà L lấy nhà, đất để trừ nợ ngang là trái quy định pháp luật.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” giữa ông, bà H3 với ông N4, bà X là hợp pháp; buộc bà L trả lại cho ông phần đất thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cùng căn nhà gắn liền trên đất. Đối với yêu cầu phản tố của bà L thì ông không đồng ý.

** Theo đơn phản tố đề ngày 26/5/2023, đơn phản tố bổ sung đề ngày 03/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Phụng L đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Ngọc Ngân B1 và cháu Nguyễn Ngọc Gia H2 (do bà Nguyễn Thị Tú T là người đại diện hợp pháp) trình bày: Trước đây, do cần vốn kinh doanh mua bán và lo cho gia đình nên vợ con của ông B1 là bà H3, bà T1 có vay mượn của bà số tiền 85.000.000 đồng. Do không có khả năng trả trong một lần nên bà H3, bà T1 thỏa thuận với bà là sẽ trả khoản tiền còn nợ này hàng tháng, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng, bà H3, bà T1 đã trả được 19.000.000 đồng và còn nợ lại 66.000.000 đồng. Về phần tiền vô hui tháng, do bà T1 không có khả năng đóng mỗi tháng 5.000.000 đồng nên bà T1 thỏa thuận với bà mỗi ngày bà T1 sẽ đóng 200.000 đồng (mỗi tháng tiền hui chỉ đóng khoảng 5.000.000 đồng) còn 1.000.000 đồng là trả cho bà đối với số tiền đã vay mượn trước đó.*

Sau khi bà H3 đã chết, vào ngày 25/8/2022 (ngày 28/7/2022 âm lịch), do có khó khăn về kinh tế nên ông B1, bà T1, ông H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất vườn cùng căn nhà gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận phía Đông giáp nương của ông N4 dài 15 mét, phía Tây giáp nương của ông N4 dài 15 mét, phía Nam giáp lộ dài 15 mét, phía Bắc giáp sông lớn dài 15 mét, với giá là 330.000.000 đồng, hai bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch”, ông B1, bà T1, ông H đều có ký tên vào giấy chuyển nhượng và có bà Phạm Thúy H4, bà Lê Thị N5, ông Ngô Văn N6 ký tên vào giấy chuyển nhượng để làm chứng việc ông B1, bà T1, ông H có ký tên vào giấy chuyển nhượng và nhận số tiền chuyển nhượng nhà, đất từ bà ngay tại nhà của bà. Giấy chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng nhà, đất là 330.000.000 đồng nhưng khi đó hai bên thỏa thuận khấu trừ hết số tiền mà bà H3, bà T1 còn nợ bà 66.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng nhà, đất, nên bà chỉ giao cho ông B1, bà T1, ông H nhận 264.000.000 đồng và ông B1, bà T1, ông H giao cho bà phần nhà, đất chuyển nhượng. Sau khi khấu trừ vào tiền chuyển nhượng nhà, đất thì bà H3, bà T1 không còn nợ tiền hui và tiền vay mượn của bà nữa.

Khi chuyển nhượng, ông B1, bà T1, ông H có nói với bà phần đất có nguồn gốc do ông B1, bà H3 nhận chuyển nhượng của ông N4, bà X theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” và phần nhà có nguồn gốc do ông B1, bà H3 xây dựng, ông B1, bà T1, ông H hứa hẹn vài ngày sau sẽ giao bản chính “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” cho bà nên bà tin tưởng mà nhận chuyển nhượng. Sau đó, do thiếu hiểu biết nên bà không đi làm giấy CNQSD đất đối với phần nhà, đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, do phần đất nằm gần sông lớn và bị sạt lở nghiêm trọng nên bà có làm đơn xin UBND xã A cho xây dựng, sửa chữa nhà trên đất, UBND xã A cũng đồng ý cho bà xây dựng, sửa chữa nhà và làm bờ kè cố định ở phía sau giáp sông lớn. Việc bà xây dựng, sửa chữa nhà diễn ra công khai, trong suốt quá trình bà xây dựng, sửa chữa nhà thì ông B1, bà T1, ông H biết rõ nhưng không hề có ý kiến gì ngăn cản hay phản đối, chính quyền địa phương cũng không có yêu cầu bà ngừng việc xây dựng, sửa chữa nhà. Tuy nhiên, sau khi bà xây dựng, sửa chữa nhà xong thì ông B1, bà T1, ông H mới đến gây rối, khi đó bà có trình báo sự việc với Công an xã và Công an huyện.

Đến tháng 4/2023, ông B1 khởi kiện bà ra Tòa án và cho rằng ông B1 chỉ cầm cố, thế chấp nhà, đất cho bà chứ không có chuyển nhượng nhà, đất cho bà và yêu cầu bà trả lại nhà, đất là không đúng sự thật. Ông B1 cho rằng chỉ là cầm cố, thế chấp nhà, đất nhưng ông B1 không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh, còn bà cho rằng là chuyển nhượng nhà, đất thì bà đã cung cấp được đầy đủ chứng cứ để chứng minh. Về việc giám định chữ ký của ông B1 không ra kết quả là do khi ông B1 ký tên vào giấy chuyển nhượng thì tay ông B1 đang bị thương nên chữ ký không được rõ ràng, chứ không có việc bà T1 ký tên giùm cho ông B1, việc giám định chữ ký của ông B1 không ra kết quả không có nghĩa là ông B1 không có chuyển nhượng nhà, đất cho bà. Trường hợp bà T1, ông H tự ý chuyển nhượng nhà, đất mà không có sự đồng ý của ông B1 và bà T1 còn giả mạo chữ ký của ông B1 thì có phải là bà T1, ông H đã phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” hay không. Hơn nữa, nếu bà T1 ký tên giùm cho ông B1 nhưng ông B1 biết rõ và không phản đối có nghĩa là ông B1 đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất cho bà. Hiện nay, ông B1 chỉ dựa vào việc giám định chữ ký của ông B1 không ra kết quả và bà T1 cho rằng ký tên giùm cho ông B1 trong giấy chuyển nhượng để phủ nhận việc ông B1 đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà là không có căn cứ, vì theo tất cả các chứng cứ khác mà bà đã cung cấp và Tòa án đã thu thập được đều khẳng định ông B1, bà T1, ông H đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà L.

Việc ông N4, bà X chuyển nhượng đất cho ông B1, bà H3 theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” là hợp pháp theo điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hiện nay những người thừa kế của ông N4, bà X đều không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng đất này. Sau đó, việc ông B1, bà T1, ông H chuyển nhượng nhà, đất cho bà là sự việc có thật, hai bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” và ông B1, bà T1, ông H có ký tên vào, hai bên đã giao nhận tiền và nhà, đất chuyển nhượng cho nhau xong, có người làm chứng chứng kiến sự việc, sau khi nhận chuyển nhượng bà tiến hành xây dựng nhà trên đất và ông B1, bà T1, ông H biết rõ nhưng không hề có ý kiến gì ngăn cản hay phản đối..., cho nên tuy việc chuyển nhượng nhà, đất không tuân thủ quy định về hình thức nhưng căn cứ khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì yêu cầu của bà về việc công nhận “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” là hợp pháp là có căn cứ.

Theo đơn phản tố đề ngày 26/5/2023, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” giữa bà với ông B1, bà T1, ông H là hợp pháp và công nhận cho bà có quyền sử dụng hợp pháp phần đất này. *Theo đơn phản tố bổ sung đề ngày 03/3/2025*, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp như trên và trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B1 thì bà không đồng ý. Đối với việc bà đang cho bà N3 thuê một phần nhà, đất tranh chấp để bán quán thì hiện nay giữa bà và bà N3 không có tranh chấp gì với nhau, nên trong vụ án này bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, Tòa án cứ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, sau này khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án thì giữa bà và bà N3 sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc thuê nhà, đất. Do bận nhiều công việc không có thời gian đến Tòa án tham gia tố tụng, nên bà đề nghị Tòa án cho bà được phép vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm. Bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Cẩm T1 trình bày:* “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” do bà tự viết trên giấy tập học sinh, bà không biết nội dung cụ thể của giấy chuyển nhượng mà chỉ ghi theo nội dung do bà L cung cấp, khi làm giấy chuyển nhượng chỉ có mặt bà L, bà, ông H chứ không có mặt ông B1 và 03 người làm chứng do bà L đưa ra là bà H4, bà N5, ông N6, các chữ ký của ông B1, ông H trong giấy chuyển nhượng cũng do bà ký giùm, ông H có mặt nhưng không ký mà để cho bà ký giùm vì khi đó ông H đang cầm điện thoại quay lại đoạn video clip mà bà đã cung cấp cho Tòa án. Việc bà làm giấy chuyển nhượng nhằm mục đích thế chấp, vay mượn tiền của bà L, chứ không phải là chuyển nhượng nhà, đất cho bà L và việc này ông B1 không hay biết. Trước đây, bà H3 nợ bà L 85.000.000 đồng, bà nợ bà L 20.000.000 đồng và khoản tiền mà bà L vô tội giùm cho bà 66.000.000 đồng cùng một số khoản tiền góp khác khoảng 52.000.000 đồng, sau đó bà L đưa thêm tiền cho bà 02 lần là 25.000.000 đồng, tổng cộng bà, bà H3 nợ bà L 248.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng nhà, đất là 330.000.000 đồng nhưng thực tế bà, ông H không có nhận tiền gì từ bà L mà số tiền 330.000.000 đồng này được khấu trừ vào số tiền mà bà, bà H3 nợ bà L 248.000.000 đồng nêu trên, nên bà L còn nợ lại bà 82.000.000 đồng, khi làm giấy chuyển nhượng bà L có hứa là vài ngày sau bà L sẽ gửi cho bà 82.000.000 đồng này nhưng sau đó bà L chỉ gửi cho bà 3.000.000 đồng và hiện còn nợ lại bà 79.000.000 đồng. Các vấn đề này hiện nay bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh vì giấy tờ có liên quan đều do bà L giữ. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông B1.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé N3 trình bày:* Đối với việc bà đang thuê của bà L một phần nhà, đất tranh chấp để bán quán thì hiện nay giữa bà và bà L không có tranh chấp gì với nhau, nên trong vụ án này bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, Tòa án cứ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, sau này khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án thì giữa bà và bà L sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc thuê nhà, đất. Do bận nhiều công việc không có thời gian đến Tòa án tham gia tố tụng, nên bà đề nghị Tòa án cho bà được phép vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm. Bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:* Gia đình ông Nguyễn Văn N1 biết việc tranh chấp đất đai giữa ông B1 và bà L đối với phần đất thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ ông N1 là ông N4, bà X (đều đã chết) và nằm trong giấy

CNQSD đất số D 0707662 do UBND huyện K cấp cho hộ ông N4. Ông N4, bà X có ký giấy chuyển nhượng cho ông B1, bà H3, hai bên đã giao nhận số tiền chuyển nhượng và phần đất chuyển nhượng với nhau xong và không có tranh chấp gì với nhau về việc chuyển nhượng phần đất này. Ông N4, bà X có 08 người con gồm ông N1 và ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Hoàng Á, ông Nguyễn Hoàng N2, bà Nguyễn Hoàng L2, bà Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Hồng C, cùng trú tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Hiện nay, các anh, chị, em của ông N1 không còn liên quan gì đến phần đất này và cũng không có ai tranh chấp gì với ông B1 và bà L; bản chính giấy CNQSD đất của ông N4, bà X thì không biết ở đâu, do ai giữ.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Á (Huỳnh Thị Kim Á), ông Trần Quang H, ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Hoàng Á, ông Nguyễn Hoàng N2, bà Nguyễn Hoàng L2, bà Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Hồng C: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người này nhưng những người này không có mặt tham gia tố tụng theo các giấy triệu tập của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày hay yêu cầu gì trong vụ án này.*

Tại bản án sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lai Thanh B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” giữa ông Lai Thanh B và bà Phan Thị Bạch H3 với ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X là hợp pháp và buộc bà Lê Thị Phụng L trả lại cho ông L3 Thanh Bình phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cùng căn nhà gắn liền trên đất. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 ngày 08/7/1995 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên và có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của hộ ông Nguyễn Văn N4 có số đo 3,99 mét + 7,82 mét + 0,59 mét + 8,44 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn L4 có số đo 8,41 mét + 3,28 mét + 2,20 mét + 6,26 mét;
- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,96 mét + 12,71 mét + 1,00 mét;
- Hướng Bắc giáp sông S có số đo 13,45 mét.

(Có Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 04/4/2025 kèm theo Bản án)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phụng L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15,

tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” giữa bà Lê Thị Phụng L với ông Lai Thanh B, bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H là hợp pháp và công nhận cho bà Lê Thị Phụng L có quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 ngày 08/7/1995 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên và có số đo, tứ cận như đã nêu trên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phụng L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” giữa bà Lê Thị Phụng L với ông Lai Thanh B, bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H là vô hiệu. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 ngày 08/7/1995 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên và có số đo, tứ cận như đã nêu trên.

3.2. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Buộc bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Phụng L số tiền chuyển nhượng nhà, đất đã nhận là 264.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng*). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lê Thị Phụng L đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không đặt ra xem xét, giải quyết đối với việc buộc bà Lê Thị Phụng L hoàn trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng hiện do bà Lê Thị Phụng L đang quản lý, sử dụng. Trường hợp sau này giữa những người thừa kế của ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X với bà Lê Thị Phụng L có tranh chấp đối với phần đất này thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong một vụ án khác.

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

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn ông Lai Thanh B có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – thành phố Cần Thơ có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 28/QĐ-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng áp dụng khoản

3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của ông Lai Thanh B và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Phụng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn chỉ sửa chữa một phần nhà của ông, nhà của ông có sẵn, khi bị đơn xây nhà ông có ngăn cản và có báo chính quyền địa phương nhưng không có lập biên bản. Phiên tòa trước đó, ông có đề nghị bị đơn đưa cho ông thêm 100.000.000đồng thì ông thống nhất giao nhà, đất cho bị đơn sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông đề nghị bị đơn ngoài việc đưa cho ông thêm 100.000.000đồng còn phải trả phần diện tích đất mộ của vợ ông lại cho ông. Nếu bị đơn không đồng ý trả phần diện tích đất nền mộ thì ông không thỏa thuận nữa, đề nghị giải quyết theo quy định.

Đại diện bị đơn trình bày: Sau khi về trao đổi với bị đơn thì bị đơn chỉ đồng ý số tiền 100.000.000đồng nguyên đơn đưa ra, nếu bị đơn không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày kháng nghị và 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, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ thay đổi một phần kháng nghị như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – Cần Thơ theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H3 với ông N4, bà xem là hợp pháp; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông H với bà L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (buộc bà T1 và ông H hoàn trả cho bà L 264.000.000đồng, buộc ông B hoàn trả cho bà L phần giá trị nhà bà L đã đầu tư là 535.895.165đồng và được quản lý, sử dụng tài sản đó).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – thành phố Cần Thơ có quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông B, bà H3 với ông N4, bà X,

[2.1.1]. Vào ngày 10/6/2002, ông Lai Thanh B và vợ của ông B là bà Phan Thị Bạch H3 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N4, bà Lê Thị X phần đất vườn thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá là 4.700.000 đồng, hai bên có lập “Tờ chuyển nhượng đất thổ

cư ngày 10/6/2002, không được công chứng, chứng thực theo quy định và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Đã giao tiền và nhận đất xong.

[2.1.2]. Về nguồn gốc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.620m² (loại đất Q) tọa lạc ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 (theo giấy xác nhận của UBND xã A vào 13/4/2023). Theo Công văn số 931/UBND-VP, ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện K cung cấp thông tin quản lý đất cho Tòa án: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 tại thửa số 8 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.620m², loại đất Q, tọa lạc ấp P, xã A, huyện K, là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật...”. Đồng thời, tại công văn số 17/CNKS, ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và công văn số 205/VPĐK-ĐK, ngày 28/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cung cấp thông tin cho Tòa án đều có nội dung: “Thửa đất số 08 nêu trên đã cấp đổi dự án thành thửa đất số 13 và 15, tờ bản đồ số 5 cấp cho hộ ông N4 và bà X;...”.

[2.1.3]. Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 296,6m² (toàn bộ diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước, trong đó có 125,9m² nằm trong hành lang lộ giới, theo Mẫu trích đo địa chính số 53-2025 ngày 04/4/2025).

[2.1.4]. Mặc dù phần đất chuyển nhượng giữa ông B, bà H3 với vợ chồng ông N4, bà X là đất cấp cho hộ ông N4, bà X, việc chỉ có ông N4, bà X đứng ra ký tên chuyển nhượng là không đúng quy định, hợp đồng chưa tuân thủ về mặt hình thức như chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B đã nhận đất cất nhà và quản lý, canh tác đất đến thời điểm tranh chấp tại Tòa án với bà L bên ông N4, bà X cụ thể là thành viên hộ cũng không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì với phía ông B. Theo trình bày của nguyên đơn ông B và trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 (ông N1 là con của ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X, hiện đã chết) xác nhận: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông, trước đây cha mẹ ông có ký giấy sang bán cho vợ chồng ông Lai Thanh B, bà Phan Thị Bạch H3. Hai bên sang bán đã giao đất và nhận tiền, không có tranh chấp với nhau về việc sang bán phần đất này. Các anh, chị em của ông N1 cũng không ai tranh chấp hay liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa ông B và bà L.

[2.1.5]. Như vậy, thực tế sau khi các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 296,6m² thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01 thì phía vợ chồng ông B, bà H3 đã trả tiền cho vợ chồng ông N4, bà X và phía ông N4, bà X đã giao đất cho vợ chồng ông B, bà H3 quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến trước thời điểm các con của ông B chuyển nhượng cho bà L (từ ngày 10/6/2002 đến trước ngày 28/7/2022 al), các bên không tranh chấp và hiện nay các con của ông N4, bà X cũng thừa nhận không tranh chấp.

[2.1.6]. Từ những căn cứ trên, xét thấy các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1.7]. Mặt khác, đối với diện tích các bên nhận chuyển nhượng thuộc trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đất theo quy định tại điểm d, khoản 3, Điều 9 của Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân

dân tỉnh S quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng... và Điều 42 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lai Thanh B, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002 giữa ông Lai Thanh B, bà Phan Thị Bạch H3 với ông Nguyễn Văn N4, bà Lê Thị X có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là chưa phù hợp quy định.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà T1, ông H với bà L theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị Phụng L là do ông Lai Thanh B và bà Phan Thị Bạch H3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X. Ông B không thừa nhận có ký tên vào giấy chuyển nhượng trên và trình bày không biết được việc chuyển nhượng đất, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc ông B có ký tên và biết việc chuyển nhượng.

Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng đất bên ông B, bà T1 (con ông B và bà H3), ông H (chồng bà T1) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch không được công chứng, chứng thực theo quy định. Do hợp đồng không đáp ứng về mặt chủ thể giao kết hợp đồng và hình thức của hợp đồng nên căn vô hiệu theo Điều 117, 119, 123, 129, 408, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 146, các khoản 2, 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà T1, ông H với bà L theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch là có căn cứ.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 BLDS: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

Cấp sơ thẩm tuyên: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch giữa bà Lê Thị Phụng L với ông Lai Thanh B, bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H là vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm mới chỉ tuyên buộc bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Phụng L số tiền chuyển nhượng nhà, đất đã nhận là 264.000.000 đồng, mà không xem xét, giải quyết buộc bà Lê Thị Phụng L giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05) cho

ông B là chưa đảm bảo quy định pháp luật; Đồng thời, trên đất có căn nhà của bà L xây dựng theo chứng thư thẩm định giá trị giá 535.895.165 đồng nhưng chưa xem xét giải quyết là chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Mặt khác, cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu khi nhận định nghĩa vụ giao trả đất giữa bà L với hàng thừa kế của ông N4, bà X, việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của phía ông B. Về nguyên tắc là giải quyết hậu quả vô hiệu theo từng giao dịch. Giữa bà L và hàng thừa kế thứ nhất của ông N4, bà X hoàn toàn không có giao dịch dân sự nào nên không làm phát sinh quyền lợi, nghĩa vụ gì, trường hợp hợp đồng giữa ông B, bà H3 với ông N4, bà X vô hiệu thì đó quyền và nghĩa vụ phát sinh giữa phía ông B với hàng thừa kế của ông N4, bà X nếu họ có yêu cầu. Bà L vẫn phải có nghĩa vụ giao trả đất cho phía ông B do nhận đất từ phía ông B. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử điều chỉnh phần này như sau:

Buộc bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Phụng L số tiền chuyển nhượng nhà, đất đã nhận là 264.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lê Thị Phụng L đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc bà Lê Thị Phụng L, cháu Nguyễn Ngọc Ngân B1 và cháu Nguyễn Ngọc Gia H2 có bà Lê Thị Phụng L (đại diện theo pháp luật), bà Trần Thị Bé N3 (đang thuê đất của bà L) có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lai Thanh B và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Bạch H3 (Lai T, Lai Thị Cẩm T1, Huỳnh Kim Á) quản lý, sử dụng.

Trên đất của ông B đang tranh chấp có căn nhà do bà L xây dựng trị giá 444.495.685 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Công ty cổ phần D (còn phần nhà phụ 4, trị giá 91.399.480 đồng, không nằm trong phần đất ông B tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét), thời điểm xây dựng phía gia đình ông B và ông B không ai ngăn cản hay phản đối. Điều này cũng phù hợp với lời khai tại phiên tòa ngày 28/11/2025, ông B cho rằng biết và đồng ý việc bán đất cho bà L nhưng do ông không nhận tiền mà phần tiền này bà T1 đã nhận hết, không cho ông nên ông mới không đồng ý bán đất nữa. Đồng thời, ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc ngăn cản bà L xây dựng nên có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản cho bà L (do tài sản không thể di dời được) và được quyền sở hữu tài sản trên đất do bà L xây dựng.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân KV – Cần Thơ.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại theo quy định. Cụ thể:

[6.1]. Bà Lê Thị Phụng L phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Lê Thị Phụng L đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007180 ngày 24 tháng 5 năm 2023 và 0009638 ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, bà Lê Thị Phụng L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền nộp thừa là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

[6.2]. Ông Lai Thanh B phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền giá trị tài sản trả cho bà L 444.495.685 đồng là 21.779.827 đồng. Ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000711 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thành án phí, ông B còn phải chịu 21.479.827 đồng.

[6.3]. Bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 264.000.000 đồng phải trả cho bà L là 13.500.000 đồng.

[7]. Chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*), bà L đã nộp xong.

[8]. Chi phí giám định: Bà Lê Thị Phụng L phải chịu chi phí giám định với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định mà bà Lê Thị Phụng L đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*); như vậy, bà Lê Thị Phụng L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí giám định.

[9]. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá: Tổng số tiền là 29.700.000 đồng.

Ông Lai Thanh B phải chịu $\frac{1}{3}$ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*), ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 6.950.000 đồng (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp, ông B còn phải nộp thêm 2.950.000 đồng (*Hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tại Phòng THADS KV – Cần Thơ để trả lại bà Lê Thị Phụng L5.

Bà Lê Thị Phụng L phải chịu $\frac{1}{3}$ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà L đã nộp (bà L đã nộp xong).

Bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải cùng chịu $\frac{1}{3}$ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá với số tiền là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*); bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải cùng có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Phụng L tại Phòng THADS KV – Cần Thơ số tiền mà bà Lê Thị Phụng L đã nộp tạm ứng trước là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*).

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn ông Lai Thanh B được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000100 ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[11]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Các điều 130, 131, 133, 136, 137, 139, 146, 691, 692, 693, 695, 696, 697 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 166, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 6, khoản 2 Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung các năm 1998, 2001); điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); khoản 2 Điều 146, các khoản 2, 4 Điều 220, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2024);

Điều 42 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ;

Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lai Thanh B, Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân KV – Cần Thơ. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lai Thanh B.

- Hợp đồng chuyển nhượng theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/6/2002” giữa ông Lai Thanh B và bà Phan Thị Bạch H3 với ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X là hợp pháp. Ông Lai Thanh B và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Bạch H3 (Lai T, Lai Thị Cẩm T1, Huỳnh Kim Á) được quyền sở hữu phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² (theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 04/4/2025) thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 ngày 08/7/1995 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên, có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của hộ ông Nguyễn Văn N4 có số đo 3,99 mét + 7,82 mét + 0,59 mét + 8,44 mét;

- Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn L4 có số đo 8,41 mét + 3,28 mét + 2,20 mét + 6,26 mét;

- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,96 mét + 12,71 mét + 1,00 mét;

- Hướng Bắc giáp sông S có số đo 13,45 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 04/4/2025 kèm theo Bản án).

Ông Lai Thanh B và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Bạch H3 (Lai T, Lai Thị Cẩm T1, Huỳnh Kim Á) được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phụng L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” giữa bà Lê Thị Phụng L với ông Lai Thanh B, bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H là hợp pháp và công nhận cho bà Lê Thị Phụng L có quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế trên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phụng L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch” giữa bà Lê Thị Phụng L với ông Lai Thanh B, bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H là vô hiệu. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 ngày 08/7/1995 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đứng tên và có số đo, tứ cận như đã nêu tại mục 1 trên.

3.2. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Buộc bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Phụng L số tiền chuyển nhượng nhà, đất đã nhận là 264.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị Phụng L, cháu Nguyễn Ngọc Ngân B1 và cháu Nguyễn Ngọc Gia H2 có bà Lê Thị Phụng L đại diện theo pháp luật, bà Trần Thị Bé N3 (đang thuê đất của bà L), trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 296,6m² thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 01 (đo đạc theo bản đồ chính quy tách thành các thửa số 13 và 15, tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lai Thanh B và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Bạch H3 (Lai T, Lai Thị Cẩm T1, Huỳnh Kim Á) được quyền quản lý, sử dụng và tài sản trên đất do bà L xây dựng gồm nhà chính (diện tích 65.9m²), mái che trước nhà chính (diện tích 37.9m²), nhà phụ 1 (diện tích 33.4m²), nhà phụ 2 (diện tích 28.8m²), nhà phụ 3 (diện tích 13.2m²) theo mảnh trích đo địa chính số 53-2025 của Công ty TNHH Đ và dịch vụ đất mới cho ông L3 Thanh Bình quản lý, sử dụng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của hộ ông Nguyễn Văn N4 có số đo 3,99 mét + 7,82 mét + 0,59 mét + 8,44 mét;

- Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn L4 có số đo 8,41 mét + 3,28 mét + 2,20 mét + 6,26 mét;
- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,96 mét + 12,71 mét + 1,00 mét;
- Hướng Bắc giáp sông S có số đo 13,45 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 04/4/2025 kèm theo Bản án).

Ông Lai Thanh B có trách nhiệm hoàn trả giá trị công trình trên đất gồm nhà chính, mái che trước nhà chính, nhà phụ 1, 2, 3 cho bà Lê Thị Phương L5 theo chứng thư thẩm định giá ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Công ty cổ phần D số tiền 444.495.685 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng*) và được quyền quản lý, sử dụng căn nhà chính, mái che nhà chính, nhà phụ 1, 2, 3 theo mảnh trích đo số 53-2025.

Sau khi nguyên đơn hoàn trả cho bà L5 số tiền 444.495.685 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng*), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H hoàn trả số tiền 264.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng*) cho bà L5 thì bà L5 giao trả đất lại cho nguyên đơn và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Bạch H3.

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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Dành quyền khởi kiện đối với hợp đồng thuê đất của bà Trần Thị Bé N3 và bà Lê Thị Phương L tách ra giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu

5. Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị Phương L phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Lê Thị Phương L đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007180 ngày 24 tháng 5 năm 2023 và 0009638 ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, bà Lê Thị Phương L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền nộp thừa là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông Lai Thanh B phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền giá trị tài sản trả cho bà L là 21.779.827 đồng. Ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000711 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thành án phí, ông B còn phải chịu 21.479.827 đồng.

Bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 264.000.000 đồng phải trả cho bà L là 13.500.000 đồng (*Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

6. Chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*), bà L đã nộp xong.

7. Chi phí giám định: Bà Lê Thị Phụng L phải chịu chi phí giám định với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định mà bà Lê Thị Phụng L đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*); như vậy, bà Lê Thị Phụng L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí giám định.

8. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá: Tổng số tiền là 29.700.000 đồng (*Hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Ông Lai Thanh B phải chịu 1/3 chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*), ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 6.950.000 đồng (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp, ông B còn phải nộp thêm 2.950.000 đồng (*Hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tại Phòng THADS KV – Cần Thơ để trả lại bà Lê Thị Phụng L5.

Bà Lê Thị Phụng L phải chịu 1/3 chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà L đã nộp (bà L đã nộp xong).

Bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải cùng chịu 1/3 chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thẩm định giá với số tiền là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*); bà Lai Thị Cẩm T1 và ông Trần Quang H phải cùng có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Phụng L tại Phòng THADS KV – Cần Thơ số tiền mà bà Lê Thị Phụng L đã nộp tạm ứng trước là 9.900.000 đồng (*Chín triệu chín trăm nghìn đồng*).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn ông Lai Thanh B được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000100 ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

10. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Giang