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: 749/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 12 -2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công nhận và đòi lại 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 Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu

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: Bà Huỳnh Thị Mỹ L - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 255/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công nhận và đòi lại quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 703/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 25/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thuận P, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số D, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị C1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã K, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị C1 là ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số B Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

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

3.1 Ông Võ Hồng D và bà Đỗ Kim N

Địa chỉ: Số F đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay phường T, thành phố Cần Thơ).

3.2 Bà Nguyễn Tú L2, sinh năm 1986

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Tú L2 là ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số B Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

3.3 Ông Nguyễn Văn Liêm A, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã K, thành phố Cần Thơ).

3.4. Bà Nguyễn Thị Yến L1, sinh năm 1994

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn Liêm A, bà Nguyễn Thị Yến L1 là ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số B Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

3.5 Ông Mai Quốc T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: F, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

3.6 Văn phòng C2

Địa chỉ: Lô B, đường N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã C, thành phố Cần Thơ).

Người kháng cáo: Ông Bùi Ngọc T, ông Mai Quốc T1 và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2024, Biên bản hòa giải ngày 26/3/2025 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thuận P trình bày:*

Nguyên vào ngày 23/4/2024, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Hồng D, toàn bộ thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.335m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, với giá là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), ông và ông D có lập "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 23/4/2024, ông đã trả đủ số tiền cho ông D cùng ngày.

Đến ngày 23/5/2024, ông đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769, cấp ngày 16/01/2024, chỉnh lý sang tên ông ngày 23/5/2024, theo hồ sơ số 003149.CN.001.

Tuy nhiên, thời điểm hiện tại, chủ đất cũ là bà Ngô Thị C1 vẫn đang canh tác trồng lúa nước trên thửa đất này, mà không có ý định giao trả đất cho ông. Ông có đến gặp bà C1 để thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng tình người và tôn trọng pháp luật, thì ông đồng ý hỗ trợ cho bà C1 số tiền 100.000.000 đồng, nhưng bà C1 không đồng ý mà còn ngoan cố không trả, chiếm đất của ông.

Ông có làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến Tổ hòa giải ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để giải quyết, nhưng không thành. Tại phiên hòa giải, bà C1 không đồng ý với đề nghị hỗ trợ của ông, mà còn nói ngược rằng mua của ai thì đòi người đó, trong khi phần đất này ông đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp, ông nói trước Ban hòa giải khi ông nộp đơn khởi kiện ra Tòa, thì ông không đồng ý hỗ trợ di dời.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.335m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, vì ông đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K công nhận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769, cấp ngày 16/01/2024, chỉnh lý sang tên ông P ngày 23/5/2024, theo hồ sơ số 003149.CN.001; ông P yêu cầu bà Ngô Thị C1 trả lại toàn bộ thửa đất 11, tờ bản đồ 36 nêu trên, ông P không đồng ý hỗ trợ di dời.

**Theo Đơn phản tố ngày 22/10/2024, Biên bản hòa giải ngày 26/3/2025 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị C1 trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn V (chết năm 2024) có phần đất tại thửa số 11; tờ bản đồ số 36; diện tích 7.335,0m², tọa lạc ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 494176, ngày 24/10/2017 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận), cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà.

Ngày 20/01/2022, vợ chồng bà có vay của ông Mai Quốc T1 số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất mỗi tháng 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng), vợ chồng bà đã đóng lãi được 01 năm.

Để đảm bảo khoản vay của ông T1, vợ chồng bà có thế chấp cho ông T1 Giấy chứng nhận. Đến ngày 26/9/2022, vợ chồng bà có trả cho ông T1 số tiền vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), còn nợ lại 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Do chồng bà bệnh nhiều, đi lại khó khăn và để đảm bảo cho khoản vay của ông T1, nên ông T1 yêu cầu vợ chồng bà ủy quyền lại cho người con gái bà là Nguyễn Tú L2, để được toàn quyền quyết định và trả nợ thay, nên ngày 25/8/2023, vợ chồng bà thực hiện hợp đồng ủy quyền cho bà Tú L2 tại Phòng công chứng Võ Văn K.

Cùng ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Tú L2 có thực hiện lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa 11 nêu trên cho ông T1 để nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), tổng số tiền mà vợ chồng bà thiếu ông T1 là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Vợ chồng bà chỉ vay tiền của ông T1 và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ trước đến nay, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai, kể cả ông T1. Nay không hiểu vì lý do gì, ông Nguyễn Thuận P khởi kiện bà yêu cầu công nhận thửa đất số 11; tờ bản đồ số 36 nêu trên, là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P và yêu cầu bà trả lại toàn bộ thửa đất 11 nêu trên.

Đối với phần đất này, vợ chồng bà vẫn đang sử dụng từ trước đến nay, cho nên yêu cầu của ông P công nhận quyền sử dụng và buộc bà trả lại thửa đất số 11 nêu trên, bà không đồng ý.

Bà C1 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thuận P; Hủy bỏ phần chỉnh lý biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 16/01/2024.

**Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 29/10/2024, Biên bản hòa giải ngày 26/3/2025 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tú L2 trình bày:*

Ngày 20/01/2022, cha bà là ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966 (chết năm 2024) và mẹ bà, bà Ngô Thị C1, sinh năm 1965, có vay của ông Mai Quốc T1 số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng đóng số tiền lãi 17.500.000 đồng, mục đích vay số tiền trên là để đáo hạn nợ ngân hàng, cha mẹ bà đã đóng tiền lãi cho ông T1 với tổng số tiền là 90.000.000 đồng.

Để nhận được số tiền vay nêu trên, cha mẹ bà phải thế chấp cho ông T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 494176, số vào sổ: CS02348, thửa đất số 11; tờ bản đồ số 36; diện tích 7.335,0m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 24/10/2017 cho cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C1, đứng tên thế chấp cho ông T1 để làm tin.

Đến ngày 26/9/2022, cha mẹ bà đã trả cho ông T1 số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), còn nợ lại 150.000.000 đồng tiền gốc, ông T1 có ký nhận, đã nhận số tiền gốc 200.000.000 đồng để làm cơ sở.

Sau một thời gian, do cha bà bệnh đi lại khó khăn, không có tiền đóng lãi tiếp tục cho ông T1, nên ông T1 yêu cầu cha mẹ bà đứng ra ủy quyền thửa đất số 11 nêu trên, sang cho bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, xây dựng, thế chấp, chuyển nhượng, định đoạt đối với phần đất này, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông T1, khi cha mẹ bà có vấn đề bất trắc, nên ngày 25/8/2023 cha mẹ bà ủy quyền qua cho bà toàn quyền đối với phần đất tại thửa 11 nêu trên.

Sau khi cha mẹ bà ủy quyền sang cho bà xong, thì ngày 25/8/2023 bà thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 11 nêu trên, cho ông Mai Quốc T1, để vay số tiền 210.000.000 đồng (nhưng sự thật bà chỉ vay 60.000.000 đồng, 150.000.000 đồng là tiền nợ gốc trước đó cha mẹ bà còn thiếu).

Mặc dù, bà và ông T1 đã lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký với nhau ngày 25/8/2023 và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 494176, số vào sổ: CS02348, cho ông T1 giữ, nhưng ông T1 vẫn bắt buộc bà phải ủy quyền lại toàn quyền thửa đất số 11, cho ông T1 để đảm bảo khoản vay tiền nêu trên. Do đó, ngày 26/8/2023, bà phải lập hợp đồng ủy quyền lại toàn quyền đối với thửa đất số 11 cho ông Mai Quốc T1, để đảm bảo cho khoản nợ đã vay, theo yêu cầu của ông T1.

Bản chất của việc bà lập Hợp đồng ủy quyền toàn quyền thửa đất số 11; tờ bản đồ số 36; do cha mẹ bà đứng tên, ủy quyền sang cho ông T1 ngày 26/8/2023, là nhằm để đảm bảo khoản vay, đây là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng chính đó là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/8/2023 để vay tiền từ ông T1.

Vì vậy, bà L2 yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Mai Quốc T1 ngày 26/8/2023, được lập tại Văn phòng C2, do hợp đồng giả cách nhằm che dấu

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền; Buộc ông Mai Quốc T1 trả lại cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02348, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.335m² mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C1, mà bà đã thế chấp cho ông T1 trước đó;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà và ông Mai Quốc T1 ngày 25/8/2023; Bà đồng ý trả số tiền còn nợ cho ông T1 số tiền 210.000.000 đồng;

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C1 ngày 25/8/2023 do ông V đã chết;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Quốc T1 và ông Võ Hồng D; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D và ông Nguyễn Thuận P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thuận P; Công nhận cho ông P được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 7.293,2m^2, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Võ Hồng D ngày 16/01/2024, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024; Buộc bà Ngô Thị C1 trả lại phần đất này cho ông P; Phần đất này có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 40,88m.

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 17,29m; giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 21,20m.

-Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N1, có các số đo 9,80m+37,02m+30,26m+39,88m+42,14m+15,74m+5,10m; giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 3,12m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 17,24m+48,28m; giáp đất ông Nguyễn Văn D1, có số đo 120,32m.

Diện tích 7.293,2m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị C1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thuận P và hủy bỏ phần chỉnh lý biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Võ Hồng D ngày 16/01/2024.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Tú L2, về việc:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà L2 và ông Mai Quốc T1 ngày 26/8/2023 được lập tại Văn phòng C2; Buộc ông Mai Quốc T1 trả lại cho bà L2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS02348, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.335m² mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C1, mà bà L2 đã thế chấp cho ông T1 trước đó;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L2 và ông Mai Quốc T1 ngày 25/8/2023; Bà L2 đồng ý trả số tiền còn nợ cho ông T1 210.000.000 đồng;

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà L2 và ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C1 ngày 25/8/2023 do ông V đã chết;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Quốc T1 và ông Võ Hồng D; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D và ông Nguyễn Thuận P.

4. Buộc ông Mai Quốc T1 phải trả giá trị phần đất tranh chấp thành tiền 962.702.400 đồng cho bà Ngô Thị C1 và các ông bà Nguyễn Tú L2, Nguyễn Văn Liêm A và Nguyễn Thị Yến L1. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

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

Ngày 10/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 kháng cáo: Không đồng ý trả giá trị phần đất tranh chấp diện tích 7.293,2m^2 theo giá thị trường; không đồng ý chịu án phí có giá ngạch là 40.881.072 đồng;

Đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị C1 và bà Nguyễn Tú L2 là ông Bùi Ngọc T kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hùng D2 với ông Nguyễn Thuận P; hủy bỏ phần chỉnh lý biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 240769, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 16/01/2024;

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị C1 và ông Mai Quốc T1 ngày 26/8/2023, được lập tại Văn phòng C2, do hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Buộc ông Mai Quốc T1 trả lại cho bà C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS02348, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.293,2m^2 đứng tên ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C1 mà bà C1 đã thế chấp cho ông T1 trước đó;

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà C1 và ông Mai Quốc T1 ngày 25/8/2023; bà C1 đồng ý trả cho ông T1 số tiền 210.000.000 đồng;

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị C1, ông Nguyễn Văn V, ông Mai Quốc T1 do ông V đã chết.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị C1; không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tú L2 là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tú L2 trình bày nội dung kháng cáo và có thay đổi nội dung kháng cáo như sau: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị C1 và ông Mai Quốc T1 ngày 26/8/2023, được lập tại Văn phòng C2; tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Tú L2 với ông Mai Quốc T1 ngày 25/8/2023, bà Tú L2 đồng ý trả ông T1 210.000.000 đồng; vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị C1, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Tú L2 với ông Mai Quốc T1 lập ngày 25 tháng 8 năm 2023 do ông V đã chết; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai quốc T1 với ông Võ Hồng D; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thuận P; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 240769, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Võ Hùng D2 đã chỉnh lý biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024.

Ông Mai Quốc T1 cho rằng việc bà C1 và bà Tú L2 thế chấp quyền sử dụng đất cho ông và lập hợp đồng ủy quyền cho ông được quyết định đối với phần đất là gia đình bà C1 vay tiền ông mà không có khả năng trả nợ. Ông cũng đã cho thời gian nhưng gia đình bà C1 không có khả năng để trả nợ khoản vay. Do vậy ông đã chuyển tên phần đất cho bạn ông là Võ Hồng D đứng tên coi như đã thu hồi khoản vay, sau đó chuyển tên cho ông P. Ông với ông P không có biết nhau trước. Nay ông vẫn giữ nguyên kháng cáo không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình bà C1 vì những người này còn thiếu tiền ông cả gốc và lãi.

Ông Nguyễn Thuận P trình bày, khi chuyển nhượng phần đất ông không biết giữa những người liên quan và bị đơn có quan hệ vay nợ. Ông chỉ biết phần đất có nguồn gốc của bà C1 nhưng đã chuyển nhượng cho ông D. Khi chuyển nhượng ông có hỏi ông D đất có tranh chấp không ông D đã đưa giấy và xác nhận

ông là người đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng, khi đến nhận đất thì bà C1 không giao đất nên mới phát sinh tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Xác định phần đất ông C1 chuyển nhượng trên cơ sở hợp pháp đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Trước tiên về nội dung kháng nghị xin điều chỉnh một phần nội dung kháng nghị. Cụ thể: Phần kháng nghị nội dung xem xét lại phần cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan là chưa đúng vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T1 và giữa ông D với ông P là không ngay tình nên không được bảo vệ do hiện tại phần đất bà C1 vẫn đang quản lý sử dụng. Phần này được sửa đổi xác định với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thuận P là hợp pháp, ông P được công nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.293,2m^2, nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bà C1 giao đất là chưa đảm bảo việc thi hành án nên đề nghị điều chỉnh lại phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần tuyên là: Buộc bà C1 và các đồng thừa kế của ông V phải giao đất cho ông P.

Đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L2 với ông T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Đỗ Hồng D3, hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn V, bà ngô Thị C1 bà Nguyễn Tú L2 với ông Mai Quốc T1 trên thực tế không còn giá trị và đã hết thời hạn đề nghị hủy bỏ, ngoài ra đề nghị xác định thêm quan hệ tranh chấp là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Về quan điểm giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm:

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: Ông T1, bà C1, bà Tú L2 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C1, người có quyền lợi Nguyễn Tú L2 và ông Mai Quốc T1, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát áp dụng khoản 2, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P với ông D3 bà X, công nhận đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.293,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thuận P, buộc bà Ngô

Thị C1 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V phải giao phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Thuận P.

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:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị C1, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Tú L2 là ông Bùi Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 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.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt ông Võ Hồng D, bà Đỗ Kim N và Văn phòng C2. Ông D bà N đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Văn phòng C2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 296, Điều 227 và 228 xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Xét nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm: Theo đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc Trọng đại D4 cho bà Ngô Thị C1 và Nguyễn Tú L2 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, thực hiện nghĩa vụ nộp tám ứng án phí phúc thẩm chưa đầy đủ chỉ nộp nghĩa vụ cho một người. Tại phiên tòa, ông T xác định khi làm đơn kháng cáo là làm cho bà C1 và bà Tú L2 nhưng tòa án cấp sơ thẩm chỉ ra thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nên ông thực hiện theo thông báo của cấp sơ thẩm. Xét thấy việc ra thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm không đủ là do thiếu sót của tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xét kháng cáo cho bà Ngô Thị C1 và bà Nguyễn Tú L2.

[1.4] Đối với việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn và bà Tú L2 cũng như nội dung thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa không vượt quá phạm vi kháng cáo và phạm vi kháng nghị ban đầu nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Mai Quốc T1 không đồng ý trả tiền giá trị đất cho bà C1 và tiền án phí sơ thẩm. Qua hồ sơ thể hiện giữa ông T1 và bà L2 và vợ chồng ông V, bà C1 có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung bà C1, ông V và bà L2 ủy quyền cho ông T1 được quyền định đoạt đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02348, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.293,2m^2 đứng tên ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C1 để đảm bảo cho khoản vay. Ngoài ra, giữa bà L2 và ông T1 cũng thỏa thuận một hợp

đồng thế chấp không được công chứng với nội dung trong thời hạn 01 tháng kể từ khi ký hợp đồng nếu bà L2 không thanh toán được khoản lãi thì ông T1 được quyền chuyển nhượng phần đất trên. Xét về mục đích thực hiện việc thế chấp, ủy quyền nhằm đảm bảo cho khoản vay nên nó đã vô hiệu do giả tạo từ khi các bên thực hiện hợp đồng. Ông T1 là người biết rõ mục đích của việc ủy quyền đối phần đất nhưng đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất do ông V và bà C1 đứng tên cho ông Nguyễn Hồng D5, sau đó ông D5 tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Thuận P làm thiệt hại quyền lợi của bà Ngô Thị C1 và ông Nguyễn Văn V. Do đó, lỗi chính trong trường hợp này là của ông T1 nên cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải hoàn trả giá trị đất cho bà C1 là phù hợp.

[2.2] Ông T1 cho rằng gia đình bà L2 thiếu nợ tiền của ông 350.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền trên tương đương giá trị phần đất mà ông V, bà C1, bà L2 ủy quyền cho ông nên ông không đồng ý trả giá trị đất cho bà C1 và không chịu tiền án phí là không có cơ sở. Như đã nhận định ở trên phần đất này bà L2, bà C1, ông V ủy quyền cho ông được toàn quyền quyết định đối với phần đất để bảo đảm cho hợp đồng vay. Về bản chất nó là hợp đồng giả cách nên bị vô hiệu do giả tạo, ông T1 tự ý chuyển nhượng cho người khác thì ông phải chịu trách nhiệm đối với phần lỗi của mình. Khi ông bị buộc phải thực hiện nghĩa vụ đối với bà C1 thì đương nhiên ông phải có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của pháp luật. Đối với khoản tiền mà gia đình bà L2, bà C1 ông V thiếu nợ ông thì ông có quyền yêu cầu những người này trả lại tiền nợ gốc và lãi theo quy định của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm ông là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng đã không tham gia và cũng không có ý kiến gì trong vụ kiện mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét đến số tiền gia đình bà C1 nợ ông để xử lý chung trong cùng vụ kiện là đúng quy định. Tuy nhiên, về phần nợ vay này ông có thể khởi kiện gia đình bà C1 bằng một vụ kiên khác. Do đó, kháng cáo của ông không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn: Đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thuận P; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 240769, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 16/01/2024 cho ông Võ Hồng D đã chỉnh lý biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Thuận P. Như nhận định ở phần [2.1] Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn V, Ngô Thị C1 bà L2 với ông Mai Quốc T1 là vô hiệu nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Mai Quốc T1 với ông Võ Hồng D cũng là vô hiệu. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Võ Hồng D và bà Đỗ Kim N với ông Nguyễn Thuận P được Văn phòng C3 công chứng ngày 23/4/2024 không bị

vô hiệu và ông Nguyễn Thuận P là người thứ ba ngay tình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể: " *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*".

[2.4] Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng D và bà Đỗ Kim N với ông Nguyễn Thuận P được Văn phòng C3 công chứng ngày 23/4/2024. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền và hợp đồng thế chấp liên quan thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, mặc dù, việc chuyển nhượng là có vi phạm qui định của pháp luật nên nó bị vô hiệu, nhưng giao dịch sau của ông P với ông D và ông P đã được cấp giấy đất, nên không cần phải tuyên vô hiệu hay hủy các giao dịch trước đó. Đối với việc chỉnh lý sang tên cho ông P là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Khi cấp Giấy chứng nhận không có thực hiện đo đạc lại do chuyển quyền hết thửa, đồng thời người sử dụng đất cũng không yêu cầu đo đạc lại. Cấp sơ thẩm chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thuận P, công nhận phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P;

[2.5] Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ buộc bà C1 trả lại đất cho ông P là chưa đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Bởi lẽ phần đất nguồn gốc là của bà C1 với ông V, hiện tại ông V đã chết thì bà Ngô Thị C1 cùng các con là bà Nguyễn Tú L2, ông Nguyễn Văn Liêm A và bà Nguyễn Thị Yến L1 là người thừa kế và đang quản lý phần đất tranh chấp cũng là người được hưởng giá trị quyền sử dụng đất mà ông T1 phải hoàn trả, nên những người này cùng phải có trách nhiệm giao trả đất cho ông Nguyễn Thuận P mới đúng quy định. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Tú L2 nội dung kháng cáo giống như nội dung kháng cáo của bà C1 do cùng một người đại diện theo ủy quyền kháng cáo nên những căn cứ để không chấp nhận kháng cáo của bà C1 cũng là những căn cứ không chấp nhận kháng cáo của bà Tú L2, Hội đồng xét xử không lặp lại.

[4] Xét kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát:

[4.1] Kháng nghị về quan hệ tranh chấp cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Tú L2 là người

có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa bà L2 với ông Mai Quốc T1. Qua đơn yêu cầu độc lập của bà L2 có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp nêu trên nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác định trong quan hệ tranh chấp là còn thiếu xót cần rút kinh nghiệm. Đối với kháng nghị phần này được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét nội dung kháng nghị về xem xét lại phần cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan là chưa đúng vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T1 và giữa ông D với ông P là không ngay tình nên không được bảo vệ do hiện tại phần đất bà C1 vẫn đang quản lý sử dụng: Đối với phần này tại phiên tòa Viện kiểm sát đã thay đổi kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần tuyên án của cấp sơ thẩm cần buộc những người con của ông V bà C1 là Nguyễn Thị Tú L2, Nguyễn Văn Liêm A và Nguyễn Thị Yến L1 giao phần đất cho P. Như đã nhận định ở phần [2.5] nên phần kháng nghị này của Viện kiểm sát cũng phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Từ những lý do trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 và bà Nguyễn Tú L2

[6] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận

[7] Xét kháng nghị và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ được chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bị đơn và ông Mai Quốc T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều căn cứ Khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 133, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013,.

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 và bà Nguyễn Tú L2;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ về xác định thiếu quan hệ tranh chấp và vô hiệu hợp đồng.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thuận P:

1.1 Công nhận cho ông P được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 7.293,2m^2, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã K, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 240769 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Võ Hồng D ngày 16/01/2024, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Thuận P ngày 23/5/2024;

1.2. Buộc bà Ngô Thị C1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông V là bà Nguyễn Tú L2, Nguyễn Văn Liêm A và Nguyễn Thị Yến L1 trả lại phần đất này cho ông P; Phần đất này có số đo, tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 40,88m; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 17,29m; giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 21,20m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N1, có các số đo 9,80m+37,02m+30,26m+39,88m+42,14m+15,74m+5,10m; giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 3,12m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Minh P1, có số đo 17,24m+48,28m; giáp đất ông Nguyễn Văn D1, có số đo 120,32m. Diện tích 7.293,2m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị C1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Tú L2.

4. Buộc ông Mai Quốc T1 phải giá trị phần đất tranh chấp thành tiền 962.702.400 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm lẻ hai ngàn đồng) cho bà Ngô Thị C1 và các ông bà Nguyễn Tú L2, Nguyễn Văn Liêm A và Nguyễn Thị Yến L1. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Án phí dân sự

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông P không phải chịu và được nhận số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007425, ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Ngô Thị C1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007499, ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà C1 đã nộp xong án phí.

- Buộc bà Nguyễn Tú L2 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 5.250.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008236, ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà L2 đã nộp xong án phí và đực nhận lại số tiền chênh lệch 4.950.000 đồng (Bốn triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Mai Quốc T1 phải chịu 40.881.072 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm tám mươi mốt ngàn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà C1 được nhận lại tiềm tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002308 ngày 10 tháng 6 năm 2025 tại Phòng thi hành án khu vực 10-Cần Thơ; Ông Mai Quốc T1 được nhận lại tiềm tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng)theo biên lai thu số 0002322 ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại Phòng thi hành án khu vực 10-Cần Thơ

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định: Buộc bà Ngô Thị C1 phải chịu 26.750.000đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), do ông Nguyễn Thuận P đã nộp tạm ứng trước số tiền này, nên Bà C1 phải trả lại cho ông P số tiền 26.750.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

7. 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 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, 7a và 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 24/12/2025).

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 **ΤHẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Minh Trang – Nguyễn Thành Hữu **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