

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 586/2025/DS-PT
Ngày: 06 - 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyệt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 600/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 (đã được sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 77/2025/QĐ-SCBSBA ngày 17 tháng 3 năm 2025) của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1800/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Minh C, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A đường T, khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

2. Bà Vương Ái N, sinh năm 1982; địa chỉ: số A đường T, khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976; địa chỉ: số I, đường P, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2020).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C1 - Luật sư của Văn phòng L8, Đoàn luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số A, N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn:

1. Ông Dương Thái S, sinh năm 1964; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) .

2. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1966; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1963;

Địa chỉ: số E T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

(Giấy ủy quyền ngày 26/3/2025)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Sa R, sinh năm 1954; địa chỉ: số A ấp K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Ngô Sa R1, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ)

3. Ông Ngô Phước T1, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

4. Ông Ngô Hùng C2, sinh năm 1963; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

5. Ông Ngô Hữu H1, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

6. Bà Ngô Thị X, sinh năm 1961; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bà X: Ông Sơn Ngọc L, sinh năm 1965; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017)

7. Ông Trần Q, sinh năm 1985; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

8. Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1987; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

9. Ông Ngô Phước H2; địa chỉ: số A đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (đã chết ngày 19/7/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Phước H2:

9.1. Bà Sơn Thị L1, sinh năm 1971; địa chỉ: số A đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

9.2. Bà Ngô Thị Ngọc B, sinh năm 1992; địa chỉ: số A đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

9.3. Ông Ngô Hoàng K, sinh năm 1994; địa chỉ: số A đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

9.4. Ông Ngô K1, sinh năm 1996; địa chỉ: số A đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

10. Ông Ngô Tấn T3, sinh năm 1960; địa chỉ: A E, N, LA G, USA. .

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Tấn T3: ông Ngô Công L2, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023).

11. Ông Ngô T4, sinh năm 1955; địa chỉ: (chưa có số nhà) hẻm E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô T4: ông Ngô Phước Đ1. Địa chỉ: số E, đường T, Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) (theo các văn bản ủy quyền ngày 27/6/2023).

12. Ông Ngô Văn H3, sinh năm 1961; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

13. Bà Ngô Thị H4, sinh năm 1966; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

14. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1952; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

15. Bà Lý Thị H5, sinh năm 1962; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

16. Ông Trần Văn M, sinh năm 1971; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Nguyễn Thị Thanh B1, sinh năm 1975; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). (theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2017)

17. Bà Nguyễn Thị Thanh B1, sinh năm 1975; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

18. Ông Ngô H2, sinh năm 1957; địa chỉ: số D đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

19. Ông Lâm R2, sinh năm 1961; địa chỉ: số D đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

20. Ông Đoàn Văn M1, sinh năm 1979; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

21. Ông Thạch Ngọc M2, sinh năm 1946; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). (chết ngày 31/7/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Thạch Ngọc M2:

21.1. Bà Lâm Thị L3, sinh năm 1949.

21.2. Ông Thạch Mano R3, sinh năm 1981.

21.3. Bà Thạch Thị Mano C3, sinh năm 1984.

21.4. Bà Thạch Thị N1, sinh năm 1970.

21.5. Bà Thạch Thị Chane Đa R4, sinh năm 1977.

21.6. Ông Thạch Chone S1, sinh năm 1981.

21.7. Ông Thạch Mô Tô T5, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

22. Ông Ngô Phước Đ1, sinh năm 1969; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Phước Đ1: Bà Nguyễn Thị Thu T6, sinh năm 1978. Địa chỉ: số F, đường L, khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/2/2023).

23. Ông Sơn Ngọc K2, sinh năm 1963; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

24. Bà Hứa Thanh M3, sinh năm 1970; địa chỉ: số A đường P, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

25. Ông Thạch C4, sinh năm 1982; địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông Thạch C4: Bà Nguyễn Thị Thu T6, sinh năm 1978. Địa chỉ: số F, đường L, khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

26. Ông Trần Đ3, sinh năm 1983; địa chỉ: số B đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ3: Bà Tạ Thị Minh N2, sinh năm 1957; địa chỉ: số E đường X, khóm C, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng..

27. Bà Ngô Thị H6 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H6:

27.1. Ông Ngô T4, sinh năm 1955; địa chỉ: (chưa có số nhà) hẻm E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

27.2. Bà Tes K3, sinh năm 1975.

27.3. Bà Tep S2 (Ngô Thị L4), sinh năm 1977.

27.4. Bà Tep T7, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số A đường M, ấp A, phường B, quận T, P, Campuchia.

Các ông, bà bà Tes K3, Tep S2 (Ngô Thị L4), T17 đồng ủy quyền cho ông Ngô Phước Đ1. Địa chỉ: số E, đường T, Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) (theo các văn bản ủy quyền ngày 27/6/2023)

28. Văn phòng C6; địa chỉ: số A đường P, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

29. Văn phòng C7 (trước đây là Văn phòng C7). Địa chỉ: số A đường V, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

30. Ủy ban nhân dân phường E, thành phố S; địa chỉ: số E đường T, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

31. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

32. Ông Ngô Sa Pol . Địa chỉ: số D đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

33. Ông Nguyễn Văn X1. Địa chỉ: Hẻm E, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

34. Ông Dương Thái T8. Địa chỉ: Hẻm E, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

35. Ông Dương Thái A. Địa chỉ: Hẻm E, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

36. Ông Nguyễn Thanh Q1. Địa chỉ: Hẻm E, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q1: ông Nguyễn Văn X1. địa chỉ: Hẻm E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

37. Bà Thạch Thị Tha Sa R5, sinh năm 1984. Hẻm E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

38. Bà Lý Ngọc L5, sinh năm 1963 (đã chết ngày 30/7/2025)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Ngọc L5:

38.1 Ông Lý Kha D;

38.2 Bà Trà Thị Ố;

38.3 Ông Ngô Hùng C2;

38.4 Ông Ngô Hoài T9;

39. Ông Ngô Hoài T9, sinh năm 1986.

40. Bà Ngô Lý Thoại Y, sinh năm 1994.

41. Ông Huỳnh Tấn L6, sinh năm 1990.

42. Bà Nguyễn Hoàng N3, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

43. Bà Lý Thị Cà R6, sinh năm 1967.

44. Ông Ngô Hữu P1, sinh năm 2001.

45. Bà Ngô Hạnh Đ4, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

46. Bà Ngô Thị Kiều Y1, sinh năm 1991.

47. Ông Ngô Hoàng T10, sinh năm 1994.

48. Bà Lý Thị P2, sinh năm 1968.

49. Ông Ngô Hoàng T11, sinh năm 1995.

50. Bà Ngô Thị Kiều D1, sinh năm 1996.

51. Bà Ngô Thị Kiều D2, sinh năm 1998.

52. Bà Lý Thị Thanh S3, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

53. Bà Lê Thị N4, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

54. Ông Ngô Tấn B2, sinh năm 1987.

55. Ông Ngô Tấn B3, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

56. Bà Trần Thị D3, sinh năm 1964.

57. Ông Ngô Đ5, sinh năm 1994.

58. Ông Ngô Đại P3, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đại P3: ông Ngô Phước Đ1.
Cùng địa chỉ: Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

59. Bà Huỳnh Thị K4, sinh năm 1950 Số E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ)

60 Bà Nguyễn Thị Thanh L7, sinh năm 1977.

61. Ông Nguyễn Thanh Q1, sinh năm 1981.

62. Ông Nguyễn Thanh H7, sinh năm 1984.

63. Bà Lý Thị T12, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Hẻm E đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn - ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, bị đơn - ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thạch C4, bà Thạch Thị Tha Sa R5.

(Tại phiên tòa, ông Nguyễn Khánh T, ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P, ông Trần Thanh Đ, bà Nguyễn Thị Thanh B1, bà Hứa Thanh M3, ông Dương Thái T8 có mặt, những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn ông Dương Minh C (Chánh) và bà Vương Ái N (N) (do ông Nguyễn Khánh T là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Vào ngày 10/09/2010, ông Dương Minh C, bà Vương Ái N có nhận chuyển nhượng của ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Đến ngày 11/11/2010, ông C, bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông S, bà P thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Ngày 19/01/2011, ông C, bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông S, bà P thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Tất cả các giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên hai bên đều có ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng và ông S, bà P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 560.000.000đ nhưng cho đến nay vẫn không giao đất cho ông C, bà N. Sự việc trên ông C, bà N đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Dương Minh C và bà Vương Ái N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, bao gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 524, quyền số 1, ngày 10/09/2010 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 423, quyền số 2, ngày 11/11/2010 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193, quyền số 1, ngày 19/01/2011 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đ3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đ3 và ông S, bà P đối với diện tích đất 100m² nằm trong thửa đất số 315 nêu trên thì ông C, bà N không đồng ý, với lý do toàn bộ thửa đất số 315 nêu trên ông S, bà P đã chuyển nhượng cho ông C, bà N. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ3 và ông S, bà P là giao dịch vô hiệu và hiện nay hợp đồng này đã hết thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo nội dung Đơn tường trình đề ngày 18/7/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn ông Dương Thái S (S) và bà Ngô Thị P (Phụng) trình bày:

Ba thửa đất số 315, 375 và 106, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) có nguồn gốc là của cha mẹ bà P chết để lại, đã được phân chia cho các anh chị em của bà P và vợ chồng ông bà chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2010 - 2011, do vợ chồng ông bà không có tiền nên thông qua sự giới thiệu của những người mua bán đất, vợ chồng ông bà đến gặp ông C, bà N để cầm cố 03 thửa đất nêu trên với số tiền là 560.000.000đ. Tuy nhiên, do ông C yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nên ông bà mới đồng ý làm hợp đồng với ông C, bà N tại Văn phòng công chứng, thỏa thuận khi nào có tiền chuộc lại đất thì hai

bên sẽ hủy hợp đồng, chứ thực chất vợ chồng ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông C, bà N.

Nay ông S, bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N mà chỉ đồng ý trả lại cho ông C, bà N số tiền là 560.000.000đ và bồi thường số tiền là 150.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đ3 thì vào năm 2009, ông bà có chuyển nhượng cho ông Đ3 diện tích đất 100m² (4m x 25m) nằm trong thửa số 315, tờ bản đồ số 31, với giá là 65.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay. Sau khi ông bà nhận tiền 65.000.000đ, ông bà đã đóng cọc và giao phần đất 100m² cho ông Đ3 đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 315 cho ông Đ3 để cất quyền sử dụng đất sang tên, nhưng khi ông Đ3 liên hệ với UBND phường E để làm thủ tục thì nơi đây cho biết phải đủ diện tích 500m² mới cất giấy được, nên ông Đ3 mới giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Hiện nay, phần đất 100m² nêu trên là đất trống, ông bà đã giao đất đóng cọc cho ông Đ3 rồi, ông Đ3 sử dụng ông bà không ngăn cản. Do ông bà kẹt tiền nên mới cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa số 315 cho ông C, bà N. Tuy nhiên, ông bà có thửa số 315 cho ông C, bà N là có phần diện tích còn lại ngoài diện tích 100m² đã chuyển nhượng cho ông Đ3. Ông Đ3 muốn hủy hợp đồng thì ông bà cũng đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất 65.000.000đ đã nhận của ông Đ3. Sau khi Tòa án cấp cao xét xử về thì ông, bà cùng ông Đ3 đã hủy hợp đồng ông, bà đã trả tiền cho ông Đ3 và ông Đ3 đã giao đất lại cho ông, bà nay phần đất này do con bà là Dương Thái A đang quản lý sử dụng.

Theo nội dung Đơn tố tụng ngày 23/9/2016, Tờ tường trình ngày 03/4/2017, đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4 (do bà Nguyễn Thị Thu T6 là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Vào ngày 04/03/2007, vợ chồng ông có mua của ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P một miếng đất tọa lạc tại số D, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) với diện tích ngang 6m x dài 33m với giá 70.000.000đ. Đến ngày 22/9/2008, vợ chồng ông mua thêm một miếng đất kế bên nhà số D, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) ngang 4m x dài 25m với số tiền 50.000.000đ, các phần đất này thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 31. Việc mua bán có làm giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân khóm. Vì diện tích đất ông nhận chuyển nhượng chỉ 280m² đất trồng cây lâu năm nên không tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì theo quy định Sở Tài nguyên và

môi trường báo ông biết phải 500m² đất trồng cây lâu năm mới tách giấy được. Đến ngày 30/12/2008, ông mang giấy lên UBND phường E để lên đất thổ cư 100m² thì được UBND phường E cho biết phần đất này thuộc khu quy hoạch trường học, khu dân cư số D, quy hoạch đất công trình công cộng. Vì lý do tài chính nên ông S, bà P mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố cho nguyên đơn trong đó có phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21/4/2020 ông Thạch C4 trình bày: Năm 2007, 2008 ông C4 và vợ ông là bà Thạch Thị Tha Sa R5 (S) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P 02 phần đất có xây dựng nhà ở trên đất với tổng diện tích là 298m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S với tổng giá tiền là 120.000.000 đồng. Vợ chồng ông C4 đã trả đủ số tiền 120.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ ngày 24/9/2008 cho đến nay, gồm: Phần đất thứ nhất: diện tích 198m² (ngang 6m, dài 35m) khi mua thì trên đất có 01 căn nhà. Hiện nay vợ chồng ông C4 sử dụng căn nhà này để làm nhà kho và cho ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P thuê sử dụng 01 phần diện tích nhà để ở; Phần đất thứ hai: diện tích 100m² (ngang 4m, dài 25m) khi mua thì trên đất có 01 căn nhà dùng để bán tạp hóa. Hiện nay vợ chồng ông C4 đã tháo dỡ căn nhà và dùng phần đất này trồng cây lâu năm.

Do khi mua đất thì phần đất này là đất trồng cây lâu năm nên ông C4 không thể thực hiện được thủ tục sang tên do chưa đủ điều kiện tách thửa, tháng 12/2008 ông S, bà P có hứa sẽ làm thủ tục xin chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất thổ cư xong thì sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông C4. Do đó, vợ chồng ông C4 đã tin tưởng và chờ đợi ông S, bà P nên chưa làm thủ tục sang tên cho đến khi nhận được thông báo của Tòa án về việc phát sinh tranh chấp giữa ông S, bà P và ông C, bà N. Ông C4 cho rằng việc ông S, bà P chuyển nhượng cho ông Dương Minh C, bà Vương Ái N phần đất và nhà mà ông S, bà P đã bán cho vợ chồng ông C4 là gây thiệt hại cho quyền lợi, chính đáng của vợ chồng ông C4 nên ông Thạch C4 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P và ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

2. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) .

3. Công nhận cho ông Thạch C4 và bà Thạch Thị Tha Sa R5 quyền sở hữu hợp pháp đối với 02 phần đất có tổng diện tích 298m^2 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S gồm:

+ Phần đất thứ nhất: diện tích 198m^2 (ngang 6m, dài 35m).

+ Phần đất thứ hai: diện tích 100m^2 (ngang 4m, dài 25m).

- Theo nội dung Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 (do bà Tạ Thị Minh N2 là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Vào năm 2009, ông Đ3 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P, ông S phần đất ngang 4m x dài 25m = 100m^2 , thuộc thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) với giá là 65.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2009 và Tờ sang nhượng đất để chứng minh việc ông Đ3 đã trả đủ số tiền 65.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ3 cũng đã cặm cọc mốc và được Ban nhân dân khóm chứng nhận thực tế. Nay ông Trần Đ3 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà P phải thực hiện Hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2009. Trong trường hợp hợp đồng không thể thực hiện được thì yêu cầu ông S, bà P trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 65.000.000đ cộng với chênh lệch giá thị trường tính đến thời điểm Tòa án giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày 29 và 31 tháng 8 năm 2017 người đại diện hợp pháp của ông Trần Đ3 chỉ yêu cầu ông S, bà P hoàn trả cho ông Đ3 65.000.000đ tiền ông S, bà P đã nhận của ông Đ3 khi chuyển nhượng đất và ông Đ3 sẽ giao trả đất lại cho ông S, bà P, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Tại phiên tòa hôm nay ông Đ3, bà N2 đều vắng mặt.

Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 31/8/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Sa R trình bày:

Cha ông là ông Ngô K5 (đã chết năm 1987) có 02 vợ là bà Lý Thị P4 (đã chết năm 2001) và bà Thia Thị V (đã chết trước năm 1975). Giữa cha ông và bà Lý Thị P4 có với nhau 05 người con gồm: (1) Ngô Sa R; (2) Ngô Sa R1; (3) Ngô Tấn T3; (4) Ngô Thị X; (5) Ngô Thị P. Giữa cha ông và bà Thia Thị V có với nhau 06 người con gồm: (1) Ngô Thị S4 (đã chết, có 02 con là Trần Q và Trần Thị Thùy T2); (2) Ngô Thị H6 (đã chết ở Campuchia); (3) Ngô Phước T1; (4) Ngô Phước H2; (5) Ngô Hùng C2; (6) Ngô Hữu H1. Trước đây, cha ông có một phần đất diện tích đất 8.801m^2 tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Sau khi cha ông mất, mẹ ông là bà

Lý Thị P4 đem giấy sang qua cho bà P đứng tên. Đến khi mẹ ông mất thì bà P đem giấy sang qua cho bà P đứng tên vào ngày 16/5/2002. Về sau bà P đã tách từ 01 giấy ban đầu thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ngô Thị P và chồng là ông Dương Thái S đứng tên.

Vào năm 2006, do vợ chồng bà P, ông S tự ý sang bán các phần đất do cha mẹ ông chết để lại thuộc các thửa số 315 và 106, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) nên các anh chị em của ông có làm đơn ngăn chặn gửi E. Khi đó thì UBND phường E có mời các bên lên hòa giải và tiến hành đo đạc phân chia diện tích đất cho từng người theo biên bản đo đạc phân chia ngày 22/12/2006. Các anh chị em của ông và bà P đều thống nhất với sự đo đạc phân chia của UBND phường E và đồng ý ký tên vào biên bản để thực hiện. Sau đó, các anh chị em của ông có yêu cầu bà P cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách ra cho từng người đối với diện tích đất đã phân chia nhưng bà P cứ viện lý do không cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó đến ngày 22/4/2011 khi được UBND phường E mời đến làm việc thì các anh chị em của ông mới biết được là vợ chồng bà P đã cầm cố toàn bộ diện tích đất đã phân chia nằm trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, ông S cho ông Dương Minh C với số tiền là 560.000.000đ. Nay ông không đồng ý với việc ông C, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng vì đất là của cha mẹ đã được phân chia cho các anh chị em chứ không phải đất của bà P, ông S và khi thỏa thuận phân chia tại phường cũng thống nhất phần đất còn lại của thửa 315 làm đất hương hỏa của các anh, chị, em trong gia đình không phải đất của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X do ông Sơn Ngọc L là người đại diện hợp pháp trình bày:

Trong phần đất mà ông S, bà P chuyển nhượng cho phía ông C, bà N có phần đất của bà X thừa hưởng của cha mẹ theo sự thỏa thuận phân chia giữa các anh chị em và hiện nay trên đất có căn nhà vợ chồng ông L, bà X đang ở, có tháp để hài cốt của ông bà và phần đất hương hỏa diện tích 3.000m². Việc ông S, bà P tự ý chuyển nhượng phần đất này là không đúng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P và ông C, bà N là không hợp pháp và xem việc ký kết hợp đồng giữa bà P, ông S với ông C, bà N là hợp đồng cầm cố, do cố lần đầu không đóng lại nên tiếp tục cố lần 2 và lần 3. Nay ông không đồng ý với việc ông C, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Q trình bày:

Gia đình ông có phần đất ngang 3,9m x dài 34,2m, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Phần đất này có nguồn gốc là do ông và em ông là bà Trần Thị Thùy T2 nhận thừa kế từ mẹ là bà Ngô Thị S4 chết để lại (bà S4 là chị của bà Ngô Thị P). Gia đình ông đã sử dụng phần đất này từ năm 1990 đến nay và hiện nay trên đất có một căn nhà của ông và bà T2. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

Vào năm 2006, gia tộc có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông ngoại ông là ông Ngô K5, trong đó ông và bà T2 là hàng thừa kế thứ hai (do mẹ ông là bà Ngô Thị S4 đã chết). Tuy nhiên, bà P đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất toàn bộ bao gồm cả phần đất của gia đình ông và đem chuyển nhượng cho cho vợ chồng ông C, bà N. Ông không đồng ý với việc bà P lấy phần đất của gia đình ông chuyển nhượng cho người khác và ông cũng không đồng ý với việc ông C, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

Theo nội dung các Văn bản trình bày ý kiến cùng đề ngày 14/8/2017, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H2 là bà Sơn Thị L1, bà Ngô Thị Ngọc B, ông Ngô Hoàng K và ông Ngô K1 trình bày:

Các phần đất tranh chấp giữa các bên trong vụ án có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ ông Ngô Phước H2 đã cho ông H2 và các cô, bác nên Tòa án xác định ông H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà B, ông K và ông K1 cho rằng hiện nay ông H2 (là cha của các ông bà) đã chết thì mẹ của các ông bà là bà L1 là người có quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến tài sản của ông H2 trong vụ án, vì các ông bà chỉ là con nên không hiểu biết và cũng không có quyền quyết định về tài sản của ông H2. Do đó, các ông bà thống nhất với tất cả ý kiến trình bày, yêu cầu của bà L1. Còn bà L1 thì cho rằng hiện nay ông H2 (là chồng bà) đã chết thì ông Ngô Sa R là anh lớn có quyền đứng ra quyết định các vấn đề phân chia tài sản do cha mẹ chết để lại cho các anh chị em của ông H2. Bà L1 không có yêu cầu gì trong vụ án này và bà thống nhất với tất cả ý kiến trình bày, yêu cầu của ông Sa R.

Theo nội dung Đơn tường trình ngày 18/8/2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn T3 và tại phiên tòa người đại diện của ông T3 là ông Ngô Công L2 trình bày:

Ba thửa đất số 315 diện tích 3.286,9m², thửa số 375 diện tích 476m² và thửa số 106 diện tích 1.417,9m² là di sản của cha mẹ ông chết để lại. Vợ chồng bà P, ông S tự làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất không cho anh em biết và định bán các thửa đất trên. Do đó, vào năm 2006 các anh chị em của ông có đơn ngăn chặn và nhờ UBND phường E chứng kiến việc lập biên bản họp gia tộc để chia thừa kế đất đai do cha mẹ ông chết để lại, trong đó ông cũng được nhận một phần đất trống để sau này ông có điều kiện hồi hương về Việt Nam thì có đất cất nhà ở. Hiện nay, bà P, ông S tự ý đem di sản của cha mẹ ông bán cho ông C, bà N mà không có sự đồng ý của các anh chị em của ông là vi phạm pháp luật và vi phạm thỏa thuận chia thừa kế trước đây. Nay ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N về việc buộc giao đất, vì đây là di sản của cha mẹ ông để lại trong đó có căn nhà là nơi thờ cúng và có tháp để hài cốt của ông bà. Riêng đối với việc bà P, ông S có vay mượn tiền của ông C, bà N thì bà P, ông S có trách nhiệm trả.

Theo nội dung Tờ tường trình ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tây đồng T13 cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị H6, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô T4 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà H6 là ông Ngô Phước Đ1 trình bày:

Trước đây, ông T4 và vợ là bà Ngô Thị H6 có phần đất ngang 6m, dài giáp đất bà P, có nguồn gốc do vợ ông được phân chia tài sản thừa kế của ông Ngô K5 chết để lại vào năm 2006, mà em vợ ông là bà P đã kê khai xin cấp quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, đi làm ăn xa không có chi phí xây nhà ở, nên đến năm 2013 ông mới cất nhà ở ổn định trên đất cho đến nay. Việc vợ chồng bà P, ông S lấy phần đất của ông T4, bà H6 đang ở sang bán trái phép cho ông C, bà N là vi phạm biên bản thỏa thuận phân chia thừa kế đã được UBND phường E xác nhận trước đây, nên ông T4 và những người thừa kế của bà H6 không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay ông T4 không còn phần đất nào khác để ở.

Theo nội dung Tờ tường trình ngày 20/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H3 trình bày:

Phần đất gia đình ông đang sử dụng có diện tích ngang 4m x dài 7m có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông nội ông tên Ngô H8 (đã chết, là anh ruột của ông Ngô K5) cho cha ông là Ngô Phol cất nhà ở. Đến năm 1986 cha ông chết, mẹ ông là Ngô Thị S4 cùng ông tiếp tục ở. Năm 1990 mẹ ông chết, ông cùng vợ và 06 đứa con cùng ở trên phần đất này. Do hoàn cảnh gia đình khó

khẩn nên UBND phường E xét cấp cất nhà tình thương cho gia đình ông trên phần đất này. Vì phần đất này đã ở qua nhiều thế hệ, hơn nữa vì hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng bà P, ông S tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông đang ở rồi sau đó sang bán luôn cho người khác là ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay ông không còn phần đất nào khác để ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29 và 31 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H4 trình bày:

Trước đây khoảng 10 năm bà có nhận chuyển nhượng của ông S, bà P một diện tích đất nằm trong phần đất mà ông S, bà P đã chuyển nhượng cho ông C, bà N. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã cất nhà ở trên đất cho đến nay. Bà không đồng ý với việc ông S, bà P đã chuyển nhượng đất cho bà rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông C, bà N.

Theo nội dung Tờ tường trình ngày 18/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày:

Năm 1984, cha bà Ngô Thị P là ông Ngô K5 có cho chồng bà là ông Nguyễn Văn H9 (đã chết) ở trên phần đất có diện tích ngang 4m x dài 18m. Gia đình bà đã sống trên phần đất này được 30 năm, do hoàn cảnh gia đình khó khăn không có điều kiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà được biết là vợ chồng bà P, ông S chuyển nhượng đất cho ông C và bà N trong đó có phần đất của gia đình bà đang ở. Bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho bà được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay bà không còn phần đất nào khác để ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm 29 và 31 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị H5 trình bày:

Cha chồng bà và ông Ngô K5 (cha bà P) là anh em ruột. Cách đây khoảng hơn 30 năm, ông Ngô K5 có cho cha chồng bà một diện tích đất để cất nhà ở nhờ trên đất, sau đó cha chồng bà cho vợ chồng bà ở trong căn nhà này từ đó cho đến nay. Việc bà P, ông S chuyển nhượng phần đất cho ông C và bà N có nhà của bà trên đất thì bà hoàn toàn không hay biết. Bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho bà được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay bà không còn phần đất nào khác để ở.

Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 12/9/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M (do bà Nguyễn Thị Thanh B1 là người đại diện hợp pháp) và bà Nguyễn Thị Thanh B1 trình bày:

Vào ngày 01/10/2007, bà và ông M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P, ông S phần đất ngang 4m x dài 30m = 120m², thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) với giá là 45 chỉ vàng 24k. Lúc đó, bà P có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M liên hệ UBND phường E làm thủ tục sang tên thì được địa chính Phường 5 báo giấy của bà P đã tách nhiều chủ nên không còn chỗ ghi nữa, do đó phải trả về để bà P đổi giấy mới. Vì vậy, ông M đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P để đổi lại giấy mới nhưng không ngờ sau đó vợ chồng bà P đem đi chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N. Ông M và bà không đồng ý với việc ông S, bà P đã chuyển nhượng đất cho ông M và bà rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông C, bà N. Vì vậy, bà không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà N.

Theo nội dung Đơn tường trình ngày 22/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô H2 trình bày:

Ông Ngô K5 (cha bà P) là chú ruột của ông. Khoảng năm 1975, vợ chồng ông Ngô K5 có cho ông phần đất ngang 5m x dài 14m để cất nhà ở trên đất. Ông đã cất nhà ở từ đó cho đến nay, khi ông C, bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà P có nhà của ông và nhà của những hộ khác trên đất. Các căn nhà này đã tồn tại từ trước năm 1990 đến nay, nhưng ông C và bà N lại không hỏi cho rõ trước khi nhận chuyển nhượng. Nay xảy ra tranh chấp là ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm 29 và 31 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm R2 trình bày:

Ông được thừa hưởng phần đất có diện tích ngang 6m x dài 14m, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Phần đất này có nguồn gốc vào năm 1950 do mẹ của ông Ngô K5 (cha bà P) cho cha mẹ ông là ông Lâm T14 và bà Thạch Thị H10 (bà H10 là anh em bạn dì với ông Ngô K5), sau này bà H10 chết đã để lại đất cho gia đình ông ở cho đến nay. Nay bà P làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của gia đình ông và chuyển nhượng cho ông C, bà N là ông không đồng ý vì đất này là ông được hưởng thừa kế từ cha mẹ.

Theo nội dung đơn yêu cầu ngày 30/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn M1 trình bày:

Trước đây, do biết ông có nhu cầu mua một phần đất để cất nhà ở nên vào năm 2004, vợ chồng ông S, bà P có đến gặp ông để đặt vấn đề bán cho ông một phần đất có diện tích ngang 4m x dài 13,8m = 54,4m², thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) với giá 16.000.000đ. Vào ngày 23/7/2004, ông có giao cho bà P và ông S số tiền 16.000.000đ, bà P đứng ra nhận tiền và có làm biên nhận cho ông giữ. Đến ngày 31/7/2004, bà P làm giấy tờ sang nhượng đất cho ông giữ. Việc mua bán đất giữa hai bên những người lân cận đều biết trong đó có ông T15 là Trưởng ban nhân dân khóm 2, phường E cũng biết sự việc.

Theo nội dung tờ tường trình ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Thạch Ngọc M2 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Ngọc M2 trình bày:

Gia đình ông M2 có sử dụng phần đất diện tích ngang 4,5m x dài 15m, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Nguồn gốc phần đất này là do ông Ngô K5 cho vợ chồng ông Thạch Ngọc M2 cất nhà ở từ năm 1969, ở ổn định cho đến nay. Bà Ngô Thị P kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của gia đình ông Thạch Ngọc M2 và chuyển nhượng cho ông C, bà N các ông, bà không đồng ý. Quá trình sử dụng đất ông Thạch Ngọc M2 đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ. Nên các ông, bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất.

Theo nội dung văn bản ngày 05/10/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Phước Đ1 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước Đ1 trình bày:

Ông Đ1 không biết từ lúc nào bà Ngô Thị P đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên toàn bộ diện tích đất của anh, em trong gia tộc nên năm 2006 gia tộc đã có tranh chấp nội bộ, UBND phường E đã có biên bản hòa giải, anh em đã thỏa thuận đồng ý diện tích từng thành viên được hưởng có đo đạc rõ ràng. Đồng thời cam kết thành viên nào vi phạm thì chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà N với ông S và bà P ông không hề hay biết và cũng không liên quan. Ông không đồng ý với việc bà P chuyển nhượng phần đất, nhà mà gia đình ông ở ổn

định từ trước năm 1968 đến nay và ông cũng không đồng ý với việc ông C, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa sơ thẩm 29 và 31 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Ngọc K2 trình bày:

Vào các năm 2006 và 2008, ông có nhận chuyển nhượng của ông S, bà P 02 miếng đất (một miếng lớn cất nhà trước và một miếng nhỏ cất nhà sau). Trong 02 miếng đất này thì chỉ có miếng đất nhận chuyển nhượng vào năm 2008 là nằm trong các phần đất mà ông S, bà P chuyển nhượng cho ông C và bà N, còn miếng đất nhận chuyển nhượng vào năm 2006 thì không nằm trong các phần đất mà ông S và bà P chuyển nhượng cho ông C, bà N vì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, đã cất nhà ở ổn định trên đất từ đó cho đến nay. Ông không đồng ý với việc ông S và bà P đã chuyển nhượng đất cho ông rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông C và bà N.

Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 08/9/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thanh M3 trình bày:

Vào ngày 11/9/2009, bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Phước Thành P5 đất có diện tích ngang 5m x dài 25m và nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị P phần đất có diện tích ngang 2m x dài 25m, đều tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ); khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay. Hiện nay, bà biết được là vợ chồng bà P đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N hai phần đất mà bà P và ông T1 đã chuyển nhượng cho bà nêu trên. Bà không đồng ý với việc ông S, bà P đã chuyển nhượng đất cho bà rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông C, bà N, cũng như việc ông S, bà P lấy phần đất của ông T1 chuyển nhượng cho bà để chuyển nhượng cho ông C, bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Hùng C2 trình bày:

Gia đình ông có phần đất ngang 3,5m x dài 34,75m, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Phần đất này có nguồn gốc cha mẹ ông để lại cho ông nhưng bà Ngô Thị P đứng giấy nên anh em đã khiếu nại và Ủy ban nhân dân đã tiến hành hòa giải phân chia đất và địa chính đã cắt chia xong ông cũng đã cất nhà ở ổn định trên đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà N.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Hữu P1 trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà N.

Theo nội dung văn bản ghi ý kiến ngày 26/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng (VPCC) Ba Xuyên trình bày:

Vào các ngày 10/9/2010 và ngày 11/11/2010 khi vợ chồng ông S, bà P cùng vợ chồng ông C, bà N mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ tùy thân đến VPCC Ba Xuyên yêu cầu lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì đã được chuyên viên của Văn phòng tư vấn, xác định rõ ràng mục đích thực hiện giao dịch của hai bên thì được các bên đồng ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó chuyên viên của V1 đã tiến hành thẩm định hồ sơ và hỏi về nguồn gốc tài sản để xác định về quyền sở hữu chung của vợ chồng về tài sản giao dịch thì được vợ chồng ông S, bà P đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông C, bà N. VPCC Ba Xuyên xét thấy:

+ Thứ nhất, các thửa đất số 375 và thửa đất số 315, cùng tờ bản đồ số 31, diện tích sử dụng từng thửa lần lượt là 476m² và 3.286,9m², cùng loại đất LNK, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) vào thời điểm thực hiện giao dịch (ngày 10/9/2010 và ngày 11/11/2010) hoàn toàn không bị bất kỳ một cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào (kể cả cá nhân cũng không có) cấm thực hiện các giao dịch dân sự; cả 02 thửa đất cũng không cầm cố, thế chấp, cũng không thực hiện bất cứ một giao dịch nào khác, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hội đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Vì vậy, V1 đã tiến hành nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng rồi giao hợp đồng cho các đương sự đọc lại toàn văn hợp đồng và tự tay các đương sự ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên và V1 đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự cũng như Luật công chứng.

+ Thứ hai, các bên khi tham gia thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã thực hiện các quy trình pháp lý khi thực hiện giao dịch như: Lập tờ khai chữ ký, tờ cam kết về tài sản giao dịch. Điều này thể hiện sự tự nguyện, không hề chịu sự ép buộc của bất kỳ một ai và cũng hoàn toàn không bên nào bị lừa dối khi thực hiện giao dịch.

+ Thứ ba, về giá cả chuyển nhượng, trách nhiệm chịu phí, lệ phí cùng các khoản thuế theo quy định pháp luật đều do các bên tự thỏa thuận cũng như việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do các bên tự thỏa thuận,

tự thực hiện còn VPCC Ba Xuyên hoàn toàn không chứng kiến và cũng không hề can thiệp vào những nội dung trên.

Như vậy, V1 khẳng định rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông S, bà P với vợ chồng ông C, bà N được VPCC Ba Xuyên công chứng số 524, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2010 và số 423, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2010 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, VPCC Ba Xuyên đề nghị Tòa án giữ nguyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo nội dung Công văn số 04/CV.VPCCTTD ngày 23/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C7 trình bày:

VPCC Trần Thanh D4 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông S, bà P với bên mua là ông C, bà N, tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 216337 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193 quyển I ngày 19/01/2011. Các giấy tờ nhân thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là hợp lệ, chữ ký giữa hai bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký thực. VPCC Trần Thanh D4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Theo nội dung Công văn số 52/UBND ngày 03/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường E trình bày:

Về tranh chấp đất thừa kế trong nội bộ giữa bà Ngô Thị X, ông Ngô Sa R, ông Ngô Sa R1, ông Ngô Phước H2, ông Trần Q (con của bà Ngô Thị S4), ông Ngô Phước T1, ông Ngô Hùng C2, ông Ngô Hữu H1 với bà Ngô Thị P được tiến hành hòa giải như sau: Theo biên bản hòa giải thành ngày 16/11/2006 của UBND phường E, bà P đồng ý phân chia phần đất đang đứng tên cho anh, chị, em và cháu. Còn về các phần bán cho một số hộ khác bằng giấy tay trong giấy chứng nhận thì anh, chị, em của bà P đều biết và sau đó, UBND phường E tiến hành đo đạc theo sự phân chia trong thân tộc được thể hiện tại biên bản ngày 22/12/2006.

Sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P tiếp tục giữ khi nào anh, chị, em, cháu có nhu cầu thì bà P có trách nhiệm tách thửa theo sự phân chia, với lại thời điểm sau khi hòa giải thành đến trước khi việc công chứng hợp đồng giao dịch bất động sản được chuyển giao cho Phòng công chứng thì bà P cũng đã tiến hành tách thửa theo thỏa thuận cho ông Ngô Sa R1. Do phân tách thửa nằm giữa vị trí đất nên bà P mới tiến hành đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Còn việc liên quan đến công chứng hợp đồng giao dịch bất động sản thì sau khi việc giao dịch bất động sản được chuyển giao cho Phòng công chứng vào năm 2010 thì bà P tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà N và tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C, bà N thì UBND phường E phát hiện và trả lời bằng văn bản cho ông C tại công văn số 09/CV.UB ngày 30/5/2011 liên quan đến việc không thể xác nhận theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C lý do phần đất ông C chuyển nhượng của bà P, ông S đã được thỏa thuận phân chia thừa kế, cũng như đơn ngăn chặn cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Sa R1, bà Ngô Thị X, ông Ngô Hữu H1 đơn đề ngày 26/5/2011.

Trong khi bà P, ông S đã biết các phần đất này đã phân chia cho anh, chị, em và các cháu nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng ông C và bà N mà không thực hiện theo biên bản hòa giải thành ngày 16/11/2006 và biên bản đo đạc ngày 22/12/2006 theo sự phân chia trong thân tộc. Trong trường hợp nếu việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường E thì UBND phường E đã thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết liên quan đến phần đất của bà P, ông S hiện đang thực hiện phân chia đất theo biên bản hòa giải ngày 16/11/2006 của UBND phường E. Lợi dụng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển giao cho phòng công chứng bà P và ông S tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà N. Việc bà P và ông S không thực hiện theo biên bản hòa giải thành cũng như không cho anh, chị, em và các cháu biết việc giao dịch quyền sử dụng đất thì cần xem xét về hành vi của bà P, ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy T2 và Ủy ban nhân dân thành phố S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại không có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý và đưa ra xét xử ngày 29 và 31/8/2017 và tại bản án số 31/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Dương Minh C, Vương Ái N về việc buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Dương Minh C, bà Vương Ái N và Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2010, ngày 11/11/2010 và ngày 19/01/2011 nêu trên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.2. Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N số

tiền chuyển nhượng đất mà ông S, bà P đã nhận của ông C, bà N là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P về việc đồng ý liên đới bồi thường cho các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

1.4. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Điền .1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Trần Đ3 đối với phần đất có diện tích ngang 4 mét x dài 25 mét = 100m² thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập (hợp đồng mua bán đất đề ngày 06/4/2009 và tờ sang nhượng đất lâu năm không đề ngày tháng năm có xác nhận của Ban nhân dân khóm 2 ngày 16/5/2009) và Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 số tiền chuyển nhượng đất mà ông S, bà P đã nhận của ông Đ3 là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng). Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 phải có nghĩa vụ giao trả cho các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P diện tích đất theo đo đạc thực tế là 100m² thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 214979 (sổ vào sổ cấp giấy: H 2547) do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 14/3/2006 cho ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P đứng tên (kèm theo tứ cận, sơ đồ)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá; nghĩa vụ chậm thi hành án, phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Bản án phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thụ tục chung.

Ngày 12/3/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021 đã thực đo các phần đất tranh chấp nêu trên và xác định:

1. Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) do bà Ngô Thị P và ông Dương Thái S đứng tên quyền sử dụng đất. Trên thửa đất hiện có các công trình kiến trúc và những người đang quản lý, sử dụng:

1.1. Ông Ngô Hùng C2 đang quản lý sử dụng có diện tích 121,9m². Trên phần đất này ông Ngô Hùng C2 xây dựng nhà hết đất và có kết cấu nhà trước vách tường, mái tol, đỡ sắt vuông, cột đúc sẵn, nền xi măng; nhà sau nền gạch tàu, vách tol một bên, một bên tường lững + vách lá, mái tol, đỡ mái gỗ. Diện tích nhà trước 51,27m², nhà sau 50,05m².

1.2. Phần ông Trần Q đang quản lý sử dụng 136,4m². Trên phần đất này ông Trần Q có xây dựng nhà ở có kết cấu khung cột bê tông đúc sẵn, nền gạch men + gạch tàu, đỡ mái gỗ vách tol, diện tích 34,68m².

1.3. Phần ông Thạch C4 đang quản lý sử dụng gồm 2 phần:

- Phần 1: Có diện tích 206,6m². Theo biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 09/9/2024 thì trên phần đất này ông Thạch C4 có xây dựng 01 căn nhà tạm có chiều dài 10,8m; ngang 04m có kết cấu mái tol, vách tol, cột tre và đỡ mái bằng tre chia ra làm 03 phòng. Phần diện tích đất còn lại thì lợp tol đỡ mái bằng tre và làm một nhà vệ sinh có chiều ngang 2,35m; dài 1,73m dựng tol, nền láng xi măng. Phần sử dụng giáp với bà P làm hàng rào lưới B40 có chiều dài hết đất và cao 1,5m. Ông C4 làm vào tháng 10/2022.

- Phần 2: có diện tích 99,3m². Theo biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 09/9/2024 ông C4 cũng làm một căn nhà tạm có chiều dài 10,5m, ngang 3,8m có kết cấu mái tol, đỡ mái bằng tre, vách tol phía trước có làm rào bằng lưới B40 làm vào tháng 7/2021.

1.4. Phần bà Ngô Thị P và Dương Thái S đang quản lý sử dụng có diện tích 308,8m², trên phần đất này bà P, ông S xây dựng các nhà ở và công trình kiến trúc:

- Nhà trước: vách tường, nền gạch bông, mái tol, đỡ mái gỗ, khung cột bê tông đúc sẵn, diện tích: 75,6m²

- Nhà sau: khung cột bê tông đúc sẵn + gỗ, vách tol, nền gạch men + xi măng, đỡ mái gỗ, mái tol có diện tích 85,93m².

- Mái che 1: kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, đỡ mái gỗ, mái tol nền gạch tàu, diện tích 28,52m².

- Nhà vệ sinh: kết cấu tường xây gạch 10, nền lót gạch men, đỡ mái gỗ, mái tol, thiết bị vệ sinh xi bet, diện tích 3,36m².

- Hồ nước: thể tích 4,56m³ (02 cái) kết cấu đà giàn, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch 10, đáy hồ láng xin măng; Giếng nước 01 cái sâu 5m, ống bê tông cốt thép 800.

- Sân gạch tàu: kết cấu nền gạch tàu diện tích 73,83m².

- Mái che 2: Kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, mái tol, nền xi măng có diện tích 7,25m². Trên phần đất còn có một số loại cây trồng ăn quả.

1.5. Ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Thanh B1 quản lý sử dụng 130,2m². Trên phần đất này ông M, bà B1 có xây dựng nhà ở kiên cố có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10, nền gạch men, trần thạch cao, đỡ mái sắt, mái tol, diện tích 95,47m²; mái che kết cấu đỡ mái sắt, mái tol, diện tích 11,12m²; hàng rào kết cấu trụ sắt diện tích 9,18m².

1.6. Phần ông Lâm R7 (R) đang quản lý sử dụng có diện tích 108,9m². Trên phần đất ông R2 xây dựng nhà ở nhưng do ông R2 không đồng ý cho đoàn thẩm định đo diện tích cũng như kiểm tra kết cấu nhà nên không thể tiến hành thẩm định tài sản trên đất.

1.7. Phần ông Ngô H2 đang quản lý sử dụng có diện tích 81,1m². Ông H2 có xây dựng nhà ở có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường 10, trần thạch cao, nền gạch men đỡ mái sắt, mái tol, diện tích 70m².

1.8. Phần ông Đoàn Văn M1 đang quản lý sử dụng đã bán lại cho ông Ngô Sa P6 có diện tích 117,8m². Trên phần đất có xây dựng nhà ở nhưng ông Ngô Sa P7 không đồng ý cho đoàn thẩm định nhà ở nên không thẩm định được tài sản trên đất.

2. Thửa đất 375, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S do bà Ngô Thị P8 và ông Dương Thái S đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích: 476m²(theo đo đạc thực tế 467,98m²). Trên phần đất hiện có các công trình kiến trúc và người trực tiếp quản lý sử dụng:

2.1. Phần ông Ngô Phước Đ1 đang quản lý sử dụng có diện tích 105,1m². Trên phần đất ông Ngô Phước Đ1 xây dựng nhà ở hết đất nhưng do ông Đ1 ngăn cản không đồng ý cho thẩm định nhà nên không thể ghi nhận hiện trạng nhà.

2.2. Phần Ông Sơn Ngọc K2 đang quản lý sử dụng diện tích 35,5m². Trên phần đất ông K2 có xây dựng nhà tạm nhưng ông K2 không đồng ý cho thẩm định tài sản nên không thể hiện được kết cấu tài sản.

1.3. Phần Ông Ngô Tấn T3 là phần đất ông Ngô Tấn T3 được chia theo thỏa thuận gia tộc và phần đất có diện tích thực tế là $213,1\text{m}^2$ hiện là đất trống.

1.4. Phần đất gia đình ông Thạch Ngọc M4 đang quản lý sử dụng $62,48\text{m}^2$, bà Ngô Thị P quản lý sử dụng $52,50\text{m}^2$. Trên phần đất ông M4 quản lý ông M4 có cất căn nhà kết cấu vách lá + tương lững, mái tol, đỡ mái gỗ tạp nên gạch men, diện tích $62,48\text{m}^2$.

3. Phần đất thửa 315, tờ bản đồ số 31 do bà Ngô Thị P và ông Dương Thái S đứng tên quyền sử dụng đất. $3.404,7\text{m}^2$. Trên phần đất có công trình kiến trúc và người quản lý sử dụng gồm:

3.1. Phần ông Ngô Hữu H1 đang quản lý sử dụng có diện tích $149,3\text{m}^2$, chưa xây dựng công trình trên đất.

3.2. Phần đất bà Hứa Thanh M3 đang quản lý sử dụng có diện tích $184,4\text{m}^2$, chưa xây dựng công trình trên đất.

3.3. Phần đất ông Dương Thái T8 đang quản lý sử dụng $79,4\text{m}^2$ (đất của bà Ngô Thị P, ông Dương Thái S). Ông Dương Thái T8 có xây dựng nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch 10, nền lót gạch men + đất, đỡ mái sắt, mái tol diện tích xây dựng $63,72\text{m}^2$.

3.4. Phần đất ông Nguyễn Văn X1 đang quản lý sử dụng có diện tích $121,6\text{m}^2$. Ông X1 xây dựng nhà kết cấu cột bê tông cốt thép, tường 10, đỡ mái bằng gỗ + sắt, mái tol, nền láng xi măng diện tích $131,4\text{m}^2$. Tường rào có kết cấu trụ đá bê tông cốt thép, tường gạch 10, diện tích $18,09\text{m}^2$ (xây dựng trên một phần đất của ông Nguyễn Thanh Q1).

3.5. Phần ông Nguyễn Thanh Q1 xây dựng nhà ở trên phần đất có diện tích $29,8\text{m}^2 + 36,7\text{m}^2$.

3.6. Phần ông Ngô T4 đang quản lý sử dụng có diện tích $58,1\text{m}^2$. Ông T4 có cất nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch lững + vách lá, nền đất, đỡ mái gỗ, mái tol có diện tích $31,42\text{m}^2$. Mái che kết cấu đỡ mái gỗ, mái tol diện tích $11,1\text{m}^2$.

3.7. Phần đất ông Ngô Văn H3 đang quản lý sử dụng có diện tích $42,3\text{m}^2$. Trên phần đất có xây dựng một căn nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách lá, nền đất mái tol có diện tích $34,58\text{m}^2$. Mái che có kết cấu đỡ mái gỗ, mái tol diện tích $4,94\text{m}^2$.

3.8. Phần đất do bà Lý Thị H5 đang quản lý sử dụng có diện tích $98,6\text{m}^2$. Trên phần đất có nhà chính khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch 10, nền lót gạch men, đỡ mái gỗ, mái tol. Diện tích $54,06\text{m}^2$; nhà sau có kết cấu

cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách tol (01 vách nhò) đỡ mái sắt, mái tol diện tích 34,68m².

3.9. Phần đất bà Nguyễn Thị Đ2 đang quản lý sử dụng có diện tích 77,6m². Trên phần đất có xây dựng nhà ở có kết cấu nhà chính khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách lá, nền láng xi măng, đỡ mái gỗ, mái tol diện tích 57,4m². Nhà vệ sinh kết cấu tường xây gạch 10 nền xi măng, mái tol thiết bị vệ sinh xí xỏm diện tích 1,92m².

3.10. Phần đất bà Ngô Thị H4 đang quản lý sử dụng có diện tích 49,5m². Trên phần đất có xây dựng nhà ở có kết cấu vách tol, máy tol, khung cột bê tông đúc sẵn, đỡ máy gỗ tạp, nền xi măng diện tích 49,44m².

3.11. Phần đất ông Dương Thái A đang quản lý sử dụng có diện tích 125,8m² là đất trống chưa xây dựng công trình kiến trúc (phần đất trước đây đã chuyển nhượng cho ông Đ3 100m² nay đã thỏa thuận hủy hợp đồng và trả đất lại cho bà P và bà phụng cho ông A).

3.12. Phần đất khu mộ có số đo ngang 6,7m và dài 6,7m, có diện tích 44,9m², trên đất có tháp chứa hài cốt.

3.13. Phần còn lại có diện tích 2.307m² là đất trống và theo trình bày của các đương sự trên đất này có cái ao lớn. Do bà Ngô Thị P ông Dương Thái S đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/10/2022 Công ty Cổ phần T18 kết luận tổng giá trị quyền sử dụng đất là 16.325.199.520 đồng (mười sáu tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, một trăm mười chín nghìn, năm trăm hai mươi đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất với kết quả định giá tài sản không yêu cầu định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp và thống nhất thừa đất 315, có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 3.404,7m² có tổng giá trị quyền sử dụng đất là 3.892.349.480 đồng; thửa 106 có tổng giá trị quyền sử dụng đất 6.877.506.000 đồng và thửa 375 có tổng giá trị là 5.555.264.040 đồng. Đối với các tài sản trên đất do của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quản lý sử dụng nên không đồng ý cho Công ty cổ phần T18 định giá và nguyên đơn cũng không yêu cầu định giá tài sản trên đất.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 106 và 375 vô hiệu, do trên phần đất có nhà ở của nhiều người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và diện tích đất trống còn ít không đủ diện tích tách thửa nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng

vô hiệu. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 315 thì yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực một phần đối với phần đất trồng chưa xây dựng công trình trên đất, vô hiệu một phần đối với các phần đất có nhà ở. Đối với các hợp đồng và phần hợp đồng tuyên vô hiệu yêu cầu trả lại bằng tiền và xác định vi phạm hợp đồng dẫn đến vô hiệu là 60 - 40 phía bà P, ông S lỗi nhiều hơn xác định 60%; ông C, bà N lỗi 40% để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với kết quả định giá thống nhất với kết quả định giá, không yêu cầu định giá bổ sung hay định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Đ3 có yêu cầu độc lập nhưng vắng lần 2 không lý do. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4 rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà N đối với thửa đất 106 và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Công nhận cho ông Thạch C4 và bà Thạch Thị Tha Sa R5 quyền sở hữu hợp pháp đối với 02 phần đất có tổng diện tích 298m² thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, không yêu cầu quyền sở hữu mà chỉ yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P với ông C, bà N liên quan đến phần đất ông C4 chuyển nhượng.

Tại phiên tòa bà Ngô Thị P, ông Dương Thái S không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và thống nhất yêu cầu độc lập của ông Thạch C4. Về kết quả định giá bị đơn không có ý kiến và cũng không yêu cầu định giá bổ sung hay định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 (đã được sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 77/2025/QĐ-SCBSBA ngày 17 tháng 3 năm 2025) của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N về việc buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6, quyển số 2, vào ngày 11/11/2010, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m², tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) đối với phần đất trồng còn lại có diện tích khoảng 2.000m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N về việc tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với 02 thửa đất 106 và 375 là vô hiệu, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6, quyền số 1, vào ngày 10/09/2010, đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7 (nay là Văn phòng C7) công chứng số 193, quyền số 1, vào ngày 19/01/2011, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

3. Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2010, ngày 11/11/2010 và ngày 19/01/2011 được ký kết giữa ông Dương Minh C, bà Vương Ái N với ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

3.1. Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N số tiền chuyển nhượng đất mà ông S, bà P đã nhận của ông C, bà N 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là 7.882.559.760 đồng. Tổng cộng là 8.442.559.520 đồng (Tám tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi đồng).

3.2. Buộc ông Dương Minh C, bà Vương Ái N có nghĩa vụ trả cho ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Ngô Thị P và ông Dương Thái S ngày 21/7/2008 đối với thửa đất 106; ngày 21/7/2008 đối với thửa đất 375 và ngày 14/3/2006 đối với thửa đất 315, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

3.3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thạch C4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N với bà Ngô Thị P, ông Dương Thái S;

không chấp nhận yêu cầu của ông C4 về việc yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà P, ông S.

4.1. Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Thạch C4 ngày 22/9/2008 có diện tích ngang 6m x dài 33m (đo đạc thực tế $206,6m^2$) và ngày 30/12/2008 có diện tích 4m x dài 25m (đo đạc thực tế $99,3m^2$) thuộc một phần thửa đất 106, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

4.2. Buộc bà Ngô Thị P, ông Dương Thái S có nghĩa vụ trả cho ông Thạch C4 số tiền 120.000.000 đồng.

4.3. Buộc ông Thạch C4, Thạch Thị Tha Sa R5 có nghĩa vụ giao trả hai phần đất đã nhận chuyển nhượng cho bà Ngô Thị P và ông Dương Thái S, phần đất có số đo tứ cận cụ thể:

Phần 1:

+ Hướng Đông giáp đất bà Ngô Thị P (phần còn lại thửa 106) có số đo: 34,58m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông Trần Q (phần còn lại thửa 106) có số đo: 34,46m;

+ Hướng Nam giáp đất thửa đất 117, có số đo 06m;

+ Hướng Bắc giáp lộ dal hẻm 516, có số đo: 6m.

Ông Trần C5 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản: 01 căn nhà tạm có chiều dài 10,8m; ngang 04m có kết cấu mái tol, vách tol, cột tre và đỡ mái bằng tre, phần mái che bằng tol, đỡ mái tre và nhà vệ sinh có chiều ngang 2,35m; dài 1,73m dựng tol; hàng rào lưới B40 có chiều dài hết đất và cao 1,5m trên đất và các công trình khác (nếu có) để giao trả đất cho ông S, bà P.

Phần 2:

+ Hướng Đông giáp đất bà Trần Văn M (Nguyễn Thị Thanh B1) đang sử dụng có số đo: 25m;

+ Hướng Tây giáp phần đất bà Ngô Thị P (phần còn lại thửa 106) có số đo: 25m;

+ Hướng Nam giáp đất bà Ngô Thị P, có số đo 4m;

+ Hướng Bắc giáp lộ dal hẻm 516, có số đo: 4m.

Ông Thạch C4 có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà tạm có chiều dài 10,5m, ngang 3,8m có kết cấu mái tol, đỡ mái bằng tre, vách tol, hàng rào bằng lưới B40 để giao trả đất cho ông S, bà P.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch C4 đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 đối với phần đất có diện tích ngang 4 mét x dài 25 mét = 100m² thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Ông Trần Đ3 có yêu cầu khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lệ phí ủy thác tư pháp, về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2024, bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị định giá lại 3 thửa đất, đồng thời giải quyết cho bị đơn được trả lại cho vợ chồng ông C số tiền 560 triệu và trả lãi suất ngân hàng theo quy định.

Ngày 07/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4, Thạch Thị Tha Sa R5 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, ngày 22/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4, Thạch Thị Tha Sa R5 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khánh T xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đồng ý với việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông Thạch C4, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh Đ thống nhất trình bày: đồng ý với việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông Thạch C4, xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc thẩm định giá lại 3 thửa đất tranh chấp. Thực tế phía bị đơn không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, chỉ là cầm cố 03 thửa đất, nên ông S, bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N mà chỉ đồng ý trả lại cho ông C, bà N số tiền là 560.000.000 đồng và lãi suất Ngân hàng theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Tha Sa R5 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc thẩm định giá lại 3 thửa đất tranh chấp; nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Thạch C4. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của ông Thạch C4; hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch C4; căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, bà Thạch Thị Tha Sa R5; đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần nội dung kháng cáo của ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thị P9.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Bạch Sỹ C1 có đơn xin vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Tha Sa R5 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C4 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khánh T, có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh Đ, xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc thẩm định giá lại 3 thửa đất tranh chấp; nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Thạch C4.

Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, bà Thạch Thị Tha Sa R5, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần nội dung kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N; căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của ông Thạch C4; hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch C4, cụ thể: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch C4 về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N với ông S, bà P đối với thửa đất 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; yêu cầu Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P với ông C4 ngày 22/9/2008 và ngày 30/12/2008.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, các phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà Ngô Thị P là cụ Ngô K5 và cụ Lý Thị P4.

Cụ KhLân và cụ P4 có 05 con gồm các ông bà: Ngô Sa R, Ngô Sa R1, Ngô Tấn T3, Ngô Thị X, Ngô Thị P. Trước bà P4, ông Ngô K5 còn có 01 người vợ tên Thia Thị V (chết trước năm 1975). Ông Ngô K5 và bà V có 06 người con gồm: Ngô Thị S4 (đã chết, có con là Trần Q và Trần Thị Thụy T16), Ngô Phước

T1, Ngô Phước H2, Ngô Hùng C2, Ngô Hữu H1, Ngô Tấn T3, Ngô Thị H6 (đã chết, có chồng là Ngô T4).

Năm 1987, cụ KhLân chết. Năm 1994, cụ P4 được Chi cục quản lý đất đai tỉnh S (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S) cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 636/XNĐĐ, có số thửa 209, tờ bản đồ số 06, diện tích 9000m². Năm 2001, cụ P4 chết. Bà P làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822362 ngày 16/5/2002 cho hộ bà Ngô Thị P đối với thửa đất số 106 có diện tích 8.801,4m², thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình sử dụng đất, cha mẹ bà P và bà P đã chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho nhiều người, một phần được quy hoạch làm đường công cộng. Do đó, từ năm 2006 đến năm 2008, bà P làm thủ tục tách thửa đất 106 thành thửa 375 có diện tích 476m², thửa 315 có diện tích 3.286,9m², thửa 106 có diện tích 1.417,9 m² (03 thửa đất tranh chấp như nêu trên) cho vợ chồng bà P, ông S đứng tên trên giấy chứng nhận.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất thừa kế ngày 16/11/2006 và Biên bản về việc đo đạc theo sự phân chia trong gia tộc ngày 22/12/2006, có sự chứng kiến và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường E, thành phố S (BL: 310 - 315), các anh chị em của bà P đã tiến hành phân chia 03 thửa đất số 375, 315 và 106 cho các ông bà: Ngô Sa R, Ngô Phước T1, Ngô Hữu H11, Ngô Thị X, Ngô Hùng C2, Ngô Sa R1, Ngô Thị S4 (đã chết, có con là Trần Q và Trần Thị Thụy T16), Ngô H3 (đã chết, có con là Ngô Phước Đ1), Ngô Tấn T3 và Ngô Thị H6 (đã chết, có chồng là Ngô T4). Trong số những người này thì các ông, bà: Ngô Hùng C2, T, Trần Thị Thụy T16, Ngô Phước Đ1 và Ngô T4 đã nhận đất, xây dựng nhà sinh sống ổn định trên các thửa đất tranh chấp.

Đồng thời, vào các năm 2004, 2007, 2008 và 2009, ông S, bà P và một số anh chị em của bà P có tên nêu trên đã ký hợp đồng chuyển nhượng một số diện tích đất nằm trong 03 thửa đất tranh chấp cho các ông, bà: Ngô Thị H4, Trần Văn M, Đoàn Văn M1, Sơn Ngọc K2, Hứa Thanh M3, Thạch C4 và Trần Điền .1 Trong đó, các ông bà: Ngô Thị H4, Trần Văn M và Sơn Ngọc K2 đã cất nhà ở ổn định trên đất.

Ngoài ra, thời điểm cha mẹ bà P là ông Ngô K5 và bà Lý Thị P4 còn sống có cho một số người trong thân tộc cất nhà ở ổn định hơn 30 năm trên 03 thửa đất tranh chấp gồm các ông, bà: Ngô Văn H3, Nguyễn Thị Đ2, Lý Thị H5, Ngô H2, Lâm R8 và Thạch Ngọc M2.

Đối với thửa đất 315, tờ bản đồ số 31, theo Biên bản xem xét thẩm định tại sản ngày 14/01/2021 thì trên thửa đất 315 có 12 hộ dân đang sinh sống, một phần làm khu mộ, phần còn lại là đất trống. Tuy nhiên, Tại Biên bản về việc đo đạc theo sự phân chia trong gia tộc ngày 22/12/2006, có nội dung “phần còn lại của thửa 315, tờ bản đồ số 31 thì để làm đất hương hỏa”. Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà P và những người có tên trong biên bản hòa giải năm 2006 đều xác định phần đất còn lại của thửa 315 là của chung gia tộc, dùng để làm đất hương hỏa.

Như vậy, 03 thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ của bà P chết để lại, bà P chỉ đại diện cho các anh chị em của bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh chị em bà P đã thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất và trên đất hiện có nhiều người đang sinh sống ổn định. Đối với phần đất trống còn lại của thửa 315 mà nguyên đơn ông C, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đã được các anh chị em bà P phân chia làm đất hương hỏa của gia tộc; bà P, ông S không có quyền quyết định đối với phần đất này.

[2.2] Về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P và ông C, bà N

Căn cứ Biên bản hòa giải tranh chấp đất thừa kế ngày 16/11/2006, Biên bản về việc đo đạc theo sự phân chia trong gia tộc ngày 22/12/2006 và sự thừa nhận của ông S, bà P thì quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản chung của anh chị em của bà P. Theo quy định tại Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005, việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận của các đồng sở hữu. Năm 2010, 2011, vợ chồng ông S, bà P tự ý chuyển nhượng đất cho ông C, bà N mà không có sự thỏa thuận hay đồng ý của những anh chị em của bà P là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người này.

Ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thị P9 cho rằng chỉ vay tiền của ông C, bà N và thế chấp quyền sử dụng đất dưới hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông S và bà P9 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở; phía ông C, bà N không thừa nhận. Căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết giữa các bên, có công chứng theo đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Do đó, ông S, bà P9 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay để trả lại tiền gốc và tính lãi suất là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2010, ngày 11/11/2010 và ngày 19/01/2011 được ký kết giữa ông Dương Minh C, bà Vương Ái N với ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Ông Dương Minh C và bà Vương Ái N, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4.2] Bà Thạch Thị Tha Sa R5, ông Thạch C4 phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm.

[4.3] Ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thị P9 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Dương Thái S sinh năm 1964 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 299, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, bà Thạch Thị Tha Sa R5;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần nội dung kháng cáo của ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thị P9;

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch C4;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thị P9; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 410, 411, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 105, 106, 107

và 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 26 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N về việc buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6, quyền số 2, vào ngày 11/11/2010, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m², tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) đối với phần đất trống còn lại có diện tích khoảng 2.000m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N về việc tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P với ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với 02 thửa đất 106 và 375 là vô hiệu, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6, quyền số 1, vào ngày 10/09/2010, đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7 (nay là Văn phòng C7) công chứng số 193, quyền số 1, vào ngày 19/01/2011, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m², tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

3. Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2010, ngày 11/11/2010 và ngày 19/01/2011 được ký kết giữa ông Dương Minh C, bà Vương Ái N với ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

3.1. Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị P phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn ông Dương Minh C, bà Vương Ái N số tiền chuyển nhượng đất mà ông S, bà P đã nhận của ông C, bà N 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là 7.882.559.760 đồng. Tổng cộng là 8.442.559.520 đồng (Tám tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi đồng).

3.2. Buộc ông Dương Minh C, bà Vương Ái N có nghĩa vụ trả cho ông Dương Thái S và bà Ngô Thị P 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Ngô Thị P và ông Dương Thái S ngày 21/7/2008 đối với thửa đất 106; ngày 21/7/2008 đối với thửa đất 375 và ngày 14/3/2006 đối với thửa đất 315, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

3.3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch C4 đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh C, bà Vương Ái N đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 đối với phần đất có diện tích ngang 4 mét x dài 25 mét = 100m² thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Ông Trần Đ3 có yêu cầu khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

6. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch C4 về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N với ông S, bà P đối với thửa đất 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; yêu cầu Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P với ông C4 ngày 22/9/2008 và ngày 30/12/2008.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1 Ông Dương Minh C, bà Vương Ái N, mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp (đều do ông Nguyễn Khánh T nộp thay) theo các biên lai thu số 0007334, 0007335, cùng ngày 09/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

8.2 Ông Dương Thái S được miễn án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Dương Thái S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp (do ông Dương Thái B4 nộp thay) theo biên lai thu số 0007807 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

8.3 Bà Nguyễn Thị P9 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã theo biên lai thu số 0007806 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ);

8.4 Bà Thạch Thị Tha Sa R5, ông Thạch C4, mỗi đương sự phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng (Một trăm năm chục nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (đều do ông Thạch C4 nộp) theo các biên lai thu số 0007333, 0007332, cùng ngày 09/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ); hoàn trả cho bà Thạch Thị Tha Sa R5, ông Thạch C4, mỗi đương sự số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm chục nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (đều do ông Thạch C4 nộp) theo các biên lai thu số 0007333, 0007332, cùng ngày 09/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

9. 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, 7a, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Đinh Ngọc Thu Hương

Trần Thị Hòa Hiệp