

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: 319/2025/DS-PT

Ngày 15-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH QUỐC 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Viện kiểm sát nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ-
Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 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:
28/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 764/2025/QĐ-PT ngày
31 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 203/2025/QĐH-PT ngày 28
tháng 4 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1265/2025/QĐ-
PT ngày 28 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 291/2025/QĐH-PT
ngày 27 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
1172/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1956; vắng mặt;

2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1962; vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện ủy quyền của ông M và bà C:

- Ông Trần Văn Á, sinh năm 1990; có mặt;
- Ông Huỳnh N, sinh năm 1997; vắng mặt;
- Ông Hoàng Duy N1, sinh năm 1994; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

- Ông Phạm Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: B ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Kiều N2, sinh năm 1966; địa chỉ liên lạc: U Đ, R Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là số I phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

2. Ông Trương Văn P (chết năm 2015)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn P gồm:

2.1. Bà Trương Thị Kim A (Mỹ A1), sinh năm 1968; nơi cư trú: Số A ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); có đơn xin vắng mặt;

2.2. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1965; nơi cư trú: 1391 ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.3. Bà Trương Thị Mỹ E, sinh năm 1971; nơi cư trú: 1387 Quốc lộ H ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4. Ông Võ Hữu T (chết 2008)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

2. 4.1 Bà Trần Thị N3, sinh năm 1977; vắng mặt;

2. 4.2 Ông Võ Hữu L2, sinh năm 2004; vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4.3 Bà Trương Thị N4 (chết năm 1999)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị N4 gồm:

2.4.3.1 Ông Võ Văn M1, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4.3.2 Bà Võ Thị L3, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4.3.3 Bà Võ Thị Bích T1, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4.3.4 Ông Võ Chí T2 (Võ Điền T3) (chết 2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3

- Bà Võ Thị M2, sinh năm 1986; vắng mặt;
- Cháu Võ Ngọc Bảo T4, sinh ngày 20/7/2007; vắng mặt;
- Cháu Võ Điền Trí V, sinh ngày 04/11/2010; vắng mặt;
- Cháu Võ Ngọc Bảo T5, sinh ngày 25/01/2018; vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T4, cháu V, cháu T5: Bà Võ Thị M2, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.4.3.5 Võ Chí T6, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T6: Bà Trần Thị Kiều N2, sinh năm 1966.; có mặt;

2.4.3.6 Bà Võ Thị Bích T7, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

2.5 Ông Trương Văn S, sinh năm 1962; vắng mặt;

Nơi cư trú: 3447 Fox Leigh DR, Memphis, TN C, USA.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số A ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là xã V, thành phố Cần Thơ); vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lê Văn M, sinh năm 1956; vắng mặt;

2. Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ;

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã V, thành phố Cần Thơ: Ông Đoàn Việt Đ; có đơn xin vắng mặt;

3. Công ty Cổ phần Đ2 mới; địa chỉ: Số D - F N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn D; Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/4/2025; có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kiều N2 là bị đơn; Bà Trương Thị Lụa L4 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Trương Văn P trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Lê Văn M, Trần Thị C) trình bày:

Ngày 20/4/1996, ông có mua 6.439,53m² đất của ông P với giá 10 lượng vàng 24K, khi mua có vợ chồng bà N2 và ông S chứng kiến và ký tên, có lập Tờ sang nhượng đất thổ và ruộng, sao y ngày 13/10/2006. Cụ thể: Đất thổ thửa 48 kích thước 4m x 13,85m dài ra đến ruộng + đất ruộng là 40,8m x 141,2m x 153m và ngang sau ngoài ruộng là 46m, sau đó giữa ông và ông P cùng vợ là bà Đ1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư nhưng chỉ có ông P ký (Có xác nhận của Trưởng ấp và Ủy ban nhân dân), ông đã trả đủ vàng nên ông P đã giao đất này cho ông M sử dụng từ năm 1996 (Ông M giao đủ vàng cho bà N2 nhận có ông S chứng kiến, ông P đã giao giấy đất cho ông để làm thủ tục). Nhưng đến ngày 26/10/1996, ông P mượn lại giấy đất này để vay ngân hàng 03 tháng sẽ trả lại, nhưng không trả đúng hạn do vay ngân hàng nên ông không sang tên được. Đến ngày 26/10/1999, ông P cùng con là ông S, bà N2 cùng con rể là ông H1 gặp ông hỏi mua lại phần đất đã bán cho ông nói trên và có làm tờ cam kết (Biên bản thỏa thuận: Bà N2 ký ngày 26/12/1999) với giá 13 cây vàng 24K, bà N2 đã giao cọc trước cho ông 5.000.000 đồng, số còn lại hẹn 02 tháng sau sẽ trả, bà N2 đã thay mặt ông P ký tên vào Tờ cam kết này, cho đến nay ông M chưa trả 5.000.000 đồng tiền cọc này cho bà N2. Sau đó ông gặp bà N2 nói do kẹt tiền nên bán cho ai thì bán. Vì vậy, nên đến ngày 09/10/2000, ông M bán lại cho ông H phần đất này với giá 60.000.000 đồng, ông đã nhận 50.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thì khi nào chuyển tên sẽ giao đủ, giữa ông và ông H có làm giấy tay, được Ban nhân dân ấp và người lân cận ký tên xác nhận ngày 26/02/2001 và Đơn xin xác nhận thì ghi xác nhận ngày 30/05/2007. Đơn này không có chữ ký của bà N2 và ông S, tờ thỏa thuận về mua bán đất ngày 09/12/2000 giữa ông M và vợ là bà C bán đất này cho ông H có xác nhận Ủy ban nhân dân xã T vào ngày 22/3/2001. Sau đó, ông có gặp ông P để lấy giấy chuyển tên sang cho ông H thì ông P nói đã tách cho bà N2 rồi, nên ngày 09/6/2001, ông M làm tờ trình đến Ủy ban nhân dân xã và ấp đã lập biên bản nhiều lần nhưng không giải quyết được vì bà N2 vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M, bà C yêu cầu:

+ Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn P và bà Trần Thị Kiều N2 về việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.228 m², loại đất 2 LUA.

+ Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000646 ngày 25/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Trần Thị Kiều N2, diện tích 11.228 m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 11.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn P và vợ chồng ông M, bà C ngày 20/4/1996 về việc chuyển nhượng một phần đất tại thửa 44 và thửa 48 (đo đạc thực tế tại thửa 44 là 5418,7 m², tại thửa 48 là

78,8 m²). Ông M, bà C có quyền đăng ký quyền sử dụng đối với các diện tích đất này.

+ Buộc bà Trần Thị Kiều N2 tháo dỡ hàng rào trên đất tại thửa 44, bà Trương Thị L1 tháo dỡ phần nhà trên thửa 48 để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn là bà Trần Thị Kiều N2 trình bày:

Ngày 14/4/1990, UBND huyện T (cũ) có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn P, diện tích 14.608 m². Trong đó:

Thửa 44 có diện tích 11.288 m² loại đất 2 lúa.

Thửa 48 có diện tích 528 m², loại đất thổ nhưng nằm trong phạm vi lộ giới (có lược đồ giải thể tỷ lệ 1:2000).

Ngày 20/4/1996, ông Trương Văn P có giấy sang nhượng một phần đất thổ và một phần đất ruộng cho ông Lê Văn M. Việc sang nhượng này có bà N2 chứng kiến.

Sau đó, bà N2 được ông P (là cha chồng) cho biết, do sang tên không được nên ông M có bàn bạc với ông P và kêu ông P tìm người khác bán rồi trả tiền lại cho ông M.

Nên ngày 23/7/1999, ông P có Giấy cam kết nhượng lại phần đất 11.288m² đất 2 lúa và 528 m² đất thổ cho bà.

Tại thời điểm này, có chủ trương cho đổi bằng khoán trắng sang bằng khoán đỏ. Do đất ông P còn đứng tên nên ngày 12/8/1999, ông P có làm đơn xin đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 11.228 m² đất 2 lúa. Còn phần đất diện tích thổ 528 m² thuộc thửa 48 không được cấp đổi do lúc đó chính quyền nói rằng trong phạm vi lộ giới.

Ngày 26/10/1999, ông Lê Văn M có tự lập Biên bản thoả thuận nội dung: Nay tôi đồng ý nhượng lại số đất, thửa 44 trước kia tôi mua của ông Trương Văn P. Nay tôi đồng ý bán lại cho ông P với giá 13 cây vàng 9,5 tuổi. Đưa trước 5 triệu, trong vòng 02 tháng ông P sẽ hoàn trả đủ số vốn cho tôi, nếu 02 tháng không có ông P tính lãi suất theo thời điểm.

Biên bản thoả thuận này là giao dịch dân sự bằng giấy tay, đối tượng chính trong giao dịch này là ông M và ông P, không phải là bà N2. Sở dĩ, bà N2 có ký tên thay mặt cho cha chồng sẽ trả đủ số vàng nói trên là do bên bán sợ ông P không trả và nghĩ bà ở nước ngoài, có tiền nên kéo bà ký vào để cho yên tâm, chứ bà không phải là đối tượng chính trong giao dịch dân sự này.

Trên cơ sở Giấy cam kết ngày 23/7/1999 của ông P, ngày 26/10/1999, ông P có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.228 m² đất 2 lúa cho bà. Hợp đồng được xác nhận của UBND xã T, xác nhận của cán bộ địa chính, xác nhận của UBND xã T, xác nhận của Phòng địa chính huyện T và xác nhận của UBND huyện T là không có tranh chấp nên ngày 25/10/2001, bà N2

được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000646, diện tích 11.228 m², thuộc thửa 44, loại đất 2 lúa.

Như vậy, xác định pháp lý khu đất này là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1990. Ban đầu, ông P được công nhận hợp pháp. Từ năm 2001 đến nay bà N2 là người được công nhận hợp pháp.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông P và bà N2 có lập hợp đồng đúng theo mẫu hướng dẫn hiện hành, đúng quy định của pháp luật tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, có xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự là hoàn toàn hợp pháp.

Ủy ban nhân dân huyện V đã có nhiều công văn trả lời cho phía Toà án về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà N2 là đúng và hoàn toàn hợp pháp (Công văn số 571/UBND-NC ngày 26/10/2011 và Công văn số 163/UBND-NC ngày 11/4/2012).

Việc mua bán đất bằng giấy tay giữa ông M và ông P vào thời điểm 20/4/1996 nhưng sau đó hai bên thương lượng bằng Biên bản thoả thuận mua bán lại vào ngày 26/10/1999. Vậy, cơ sở nào ông M cho rằng là còn đất của ông M.

Nếu ông M cho rằng ông P chưa trả đủ tiền, tại sao ông M không kiện ông P theo nội dung trong Biên bản thoả thuận ngày 26/10/1999 mà quay lại lấy đất của bà bán cho ông Trần Thanh H.

Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng việc Toà án thụ lý vụ án xác định bà là bị đơn là không đúng pháp luật.

Ông Trương Văn P khi còn sống trình bày như sau:

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2006, có chứng kiến của ông Võ Văn K và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, ông P trình bày do đã cho bà N2, ông S phần đất này nên số vàng bán đất cho ông M ông không nhận, nay ông không yêu cầu số vàng này, việc sau này bà N2 mua lại đất này của ông M là do bà N2 tự định đoạt chứ không phải bà N2 mua lại cho ông nên ông không rõ sự việc về sau như thế nào. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/1999 ông không ký tên, bà N2 được cấp giấy đất khi nào thì không biết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/3/2007, ông P trình bày lúc chuyển nhượng đất cho ông M thì bà N2, ông S cũng đồng ý ký tên vào Tờ sang nhượng ngày 20/4/1996 không thì ông không nhớ, ông chứng kiến việc ông M giao vàng cho bà N2 và ông S. Do N2 nói đã mua lại đất này của ông M nên ông và vợ ông (Nguyễn Thị Đ1 đã chết) có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có áp xác nhận ngày 26/10/1999 với mục đích sang tên quyền sử dụng đất từ ông cho bà N2 đứng tên, ông không có nhận tiền của bà N2 mà chỉ ký hợp đồng sang tên quyền sử dụng đất. Nên lời khai tại biên bản ngày 31/10/2006 nói trên về việc ông cho rằng không có ký tên là không đúng, nay ông khai lại là ông ký tên. Ông không nhận tiền của N2 để đưa cho ông M (50.000.000 đồng).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/6/2011, ông P còn trình bày: Phần đất 6.439 m² ông đã chuyển nhượng cho ông M theo tờ sang nhượng đất thổ và ruộng ngày 20/4/1996 có ông ký tên, ông S cùng bà N2 cũng ký tên, ông M giao 10 cây vàng cho ông S và bà N2 ông không chứng kiến việc giao số vàng này. Việc bà N2 nói đã đưa cho ông 5.000.000 đồng và sau đó đưa là 50.000.000 đồng để ông giao cho ông M thì ông không có nhận những số tiền này, mà sau khi chuyển nhượng đất trên cho ông M thì ông có nghe bà N2 nói lại là đã mua phần đất đó của ông M và đã đưa tiền cọc cho ông M là 5.000.000 đồng chứ ông không chứng kiến trực tiếp.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2013: Ông không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, giấy đất đã cấp cho bà N2 là do bà N2 tự làm, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/10/1999 (ghi tên ông P, bà Đ1 và Giấy cam kết ngày 23/7/1999 (có chữ ký ông P) cùng Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ghi ngày 22/10/2001 (chữ ký người nộp là ông P). Những chứng cứ này là do bà N2 nộp, ông khẳng định ông không ký tên vào những giấy tờ này mà do bà N2 tự làm, vợ ông là bà Đ1 mất ngày 24/01/1998 là trước ngày ghi trên hợp đồng nhưng hợp đồng trên có tên bà Đ1. Trong số 11.228 m² đất thì ông chỉ chuyển nhượng cho ông M 6.439,54 m², số còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của ông nên ông yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông trên những văn bản trên. Đồng thời, ông có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà N2 ngày 27/10/1999 nói trên là vô hiệu và thu hồi giấy đất đã cấp cho bà N2.

Ý kiến người thừa kế tố tụng của ông Trương Văn P như sau:

- Các ông bà gồm Trương Thị Kim A (M), Trương Thị L1, Trương Mỹ E, Võ Hữu L2, Võ Văn M1, Võ Thị L3, Võ Thị Bích T1, Võ Chí T6, Võ Thị M2, Võ Thị Bích T7 có đơn rút yêu cầu đã trình bày trước đây, đề nghị đình chính vụ án.

- Bà Trương Thị Mỹ A1 vắng mặt nên không rõ ý kiến.

- Ông Trương Văn S trình bày: Ngày 29/7/2009, ông S có văn bản chối từ nhận di sản thừa kế 11.228 m² đất 2L nói trên. Theo Bản tự khai ngày 02/9/2009, ông S trình bày bà N2 đã được ông P chuyển nhượng diện tích 11.228 m² đất tại thửa 44, ngày 25/10/2001 bà N2 đã được cấp giấy chứng nhận. Việc ông H tự ý nhận chuyển nhượng từ ông M1 6.063,8 m² mà không được ông và bà N2 đồng ý là trái pháp luật. Ngoài ra, ông còn trình bày đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt ông, mọi tranh chấp giữa bà N2 với ông H, ông M1 và ông P thì bà N2 toàn quyền quyết định thay ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh H trình bày:

Trước đây, ông H mua lại phần đất trên từ ông M1 với giá tiền trên như ông M1 đã trình bày, còn 10.000.000 đồng khi nào tách thửa cho ông mới giao đủ. Nay ông và vợ chồng ông M1 đã huỷ hợp đồng, ông nhận lại tiền, giao đất cho ông M1 nên không tranh chấp và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn S1 và bà Trần Thị X trình bày:

Trước đây, ông bà có phần đất ngang 14,5m dài 18m giáp mặt tiền đất ruộng của ông P, năm 1995 ông đã đổi phần đất này lấy phần đất ruộng. Từ năm 2005, ông bà đã cất nhà ở ổn định cho đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện V trình bày:

Tại Công văn số 163/UBND-NC ngày 11/4/2012 xác định ngày 26/10/1999 ông Trương Văn P lập thủ tục chuyển nhượng hết diện tích 11.228 m² cho bà Trần Thị Kiều N2 nên việc cấp giấy đất số 000646 ngày 25/10/2001 cho hộ bà N2 tại thửa 44, diện tích 11.228 m², tờ bản đồ 11, ấp Q, xã T (nay là ấp V, thị trấn V) là đúng theo trình tự pháp luật. Theo quy định thì không có cơ sở thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đúng quy định. Từ trước đến nay, Ủy ban không có thụ lý giải quyết trường hợp đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2. Đại diện Ủy ban yêu cầu vắng mặt khi hòa giải, đối chất và yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ2 mới trình bày:

Theo biên bản lấy lời khai xác định đất nằm trong quy hoạch được duyệt từ năm 2007. Do đất đang tranh chấp nên chưa triển khai dự án đối với đất trên, chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Đồng thời, Công ty xin giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

Vụ án được đưa ra xét xử nhiều lần.

Bản án dân sự số: 128/2010/DS-PT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ huỷ án Bản án số 14/2010/DS-ST ngày 26/02/2010 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Bản án dân sự số: 643/2019/DS-PT ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2009/DS-ST ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Bản án dân sự số: 471/2022/DS-PT ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M, bà Trần Thị C:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn P với ông Lê Văn M ngày 20/4/1996 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5418,7 m² tại vị trí I của thửa 44 và 78,8 m² tại vị trí D của thửa 48 (Vị trí, kích thước được xác định theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C).

Ông M được quyền đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp quyền sử dụng đất trên bị thu hồi thì ông M, bà C được hưởng các quyền lợi của người bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/1999 giữa ông Trương Văn P và bà Trần Thị Kiều N2 đối với phần diện tích 5418,7 m² trong tổng diện 11.228m², đất 2L.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000646 ngày 25/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Trần Thị Kiều N2 đối với diện tích 5418,7 m² trong tổng diện 11.228m², thửa 44, tờ bản đồ 11, đất tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ;

- Ủy ban nhân dân huyện V có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trương Thị L1 tháo dỡ một phần căn nhà (4,3 m²) tại vị trí D, thửa số 48, tờ bản đồ số 11 theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà C.

- Buộc bà Trần Thị Kiều N2 tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên vị trí I, thửa số 44, tờ Bản đồ số 11 theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà C.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn M.

3. Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Ông M, bà C được nhận lại số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) tại Ngân hàng N5 – Chi nhánh C1 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2024/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. (Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00024330881 ngày 18/01/2024 của Ngân hàng N5 - Chi nhánh C1).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kiều N2 là bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/10/2024, Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ nhận được đơn kháng cáo của bà Trương Thị Lụa L4 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Trương Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kiều N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị sửa án sơ thẩm. Bà Trương Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kiều N2 và bà Trương Thị L1

Đối với kháng cáo của bà Trương Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L1.

Đối với kháng cáo của bà N2: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà C với ông P ngày 20/4/1996, mặc dù không có chữ ký của bà Đ1 nhưng từ năm 1996 thì vợ chồng ông M3 đã nhận đất canh tác. Bà Đ1 không phản đối. Ông M, bà C đã nhận chuyển nhượng đất của ông P bằng giấy tay, đã trả đủ tiền, đã nhận đất sử dụng. Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/1996 được công nhận, ông M được quyền sử dụng 5418,7 m² tại vị trí 1 của thửa 44 và 78,8 m² tại vị trí D của thửa 48. Tại vị trí I, bà N2 có xây dựng hàng rào trên đất nên bà N2 có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào để đảm bảo quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bên cạnh đó, tại vị trí D, căn nhà của bà Trương Thị L1 có 4,3 m² xây dựng trên phần đất này nên bà L1 có nghĩa vụ tháo dỡ phần công trình này để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị L1, Hội đồng xét xử nhận thấy bà Trương Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị L1.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kiều N2, Hội đồng xét xử nhận thấy

[3.1] Bà Trần Thị Kiều N2 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất từ đầu với ông Trần Thanh H. Ông H mua đất của ông M bằng giấy tay ngày 09/12/2000, xây nhà, đào ao, trồng cây trái, hoa màu trên phần đất này từ năm 2000 đến khi Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xử phúc thẩm lần đầu tại Bản án số 128/2010/DS-PT ngày 29/7/2010 và Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xử sơ thẩm tại Bản án số 01/2019/DSST ngày 22/02/2019.

Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xét xử tại Bản án số 03/2022/DS-ST ngày 12/01/2022. Do có kháng cáo, Toà án nhân dân cấp cao đã huỷ Bản án số 03/2022/DS-ST để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 05/5/2023, bà N2 rút đơn khởi kiện. Ông Lê Văn M, bà Trần Thị C giữ nguyên yêu cầu độc lập (thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi) nên tư cách tố tụng trong vụ án được xác định lại.

[3.2] Việc thoả thuận mua lại phần đất từ ông M, bà C thể hiện tại Biên bản thoả thuận ngày 26/10/1999. Biên bản này có chữ ký của bà N2. Theo đó, ông M đồng ý nhượng lại số đất trước kia đã mua của ông P (6.439,35 m²) nay bán lại cho ông P là 13 cây vàng. Sự kiện này một lần nữa khẳng định việc trước đó ông P đã bán 6.439,35 m² cho ông M, bà C. Đồng thời, sự việc này chứng tỏ ông M, bà C đã trả đủ tiền (vàng) cho bên bán.

Ông M, bà C thoả thuận nhượng lại đất cho ông P. Các bên thoả thuận chậm trả sẽ trả lãi suất. Ông M cho rằng nhận cọc 5.000.000 đồng tương đương 01 lượng vàng.

Sau khi thoả thuận mua lại phần đất thì ông P chuyển nhượng đất cho bà N2. Ngày 27/10/1999, bà N2 ký nhận chuyển nhượng từ ông P toàn bộ phần đất 11.228 m² (BL 18, 19).

[3.3] Theo ông M do bà N2, ông P không trả đủ tiền mua lại đất nên ngày 09/12/2000 ông M, bà C lập tờ thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa 44 nói trên cho ông H với giá 60.000.000 đồng, ông H giao trước 50.000.000 đồng. Khi ông M làm thủ tục mua bán sẽ giao đủ. Thoả thuận này có xác nhận của Ủy ban xã Thạnh Quới ngày 22/3/2001 (Bút lục 62 A- Bản photo). Qua nhiều lần xét xử thì văn bản ngày 22/7/2024 (Bút lục 1971) ông H xác định đã huỷ bỏ hợp đồng với vợ chồng ông M, đã trả lại đất cho ông M quản lý và đã nhận lại đủ số vàng từ vợ chồng ông M. Ông H từ chối việc tiếp tục tham gia tố tụng. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông H, đình chỉ yêu cầu độc lập của ông

theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố dân sự. Như vậy, phần đất tranh chấp ông M, bà C sử dụng từ 20/4/1996 đến khi giao cho ông H sử dụng ngày 09/12/2000 và nhận lại vào năm 2024. Việc chuyển nhượng và sử dụng các đương sự không có đăng ký, vi phạm qui hoạch lộ giới.

[3.4] Quyền sử dụng đất mà ông P đã chuyển nhượng là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông P và bà Đ1. Bà Đ1 chết ngày 24/01/1998 (Giấy chứng tử, BL 239) thì không thể ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N2 mà không có chữ ký, không có sự đồng ý của những người thừa kế hàng thứ nhất của bà Đ1 là không đảm bảo hiệu lực toàn bộ hợp đồng. Việc ông P tự mình định đoạt tài sản chung là vi phạm Điều 237 Bộ luật dân sự năm 1995. Một phần đất đã được ông P chuyển nhượng cho ông M. Do vậy, việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà C với ông P ngày 20/4/1996 mặc dù không có chữ ký của bà Đ1 nhưng từ năm 1996 thì vợ chồng ông M đã nhận đất canh tác. Bà Đ1 không phản đối. Theo Án lệ số 04/2016/AL thì hợp đồng này không bị vô hiệu. Ông M, bà C đã nhận chuyển nhượng đất của ông P bằng giấy tay, đã trả đủ tiền, đã nhận đất sử dụng. Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/1996 được công nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông M bà C là có căn cứ chấp nhận theo các án lệ đã nêu. Diện tích được công nhận theo kết quả đã đo đạc thực tế. Ông M vẫn đang sử dụng đất đến nay. Trên phần đất tại vị trí J thửa 44, hiện tại có nhà của bà Trương Thị Mỹ E, nhà của ông Mai Văn S1 nhưng các đương sự không có yêu cầu nên Toà án không xem xét trong vụ án này. Phần đất mà ông M, bà C nhận chuyển nhượng chỉ là một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà N2 chỉ bị vô hiệu đối với phần thuộc quyền của bà Đ1 và phần đất thuộc quyền ông M, bà C. Chính vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chỉ tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng của bà N2, công nhận phần đất cho vợ chồng ông M đã chuyển nhượng thực tế. Phần đất còn lại theo giấy chứng nhận của bà N2 đứng tên còn quyền của những người thừa kế của ông P như đã phân tích trên. Tuy nhiên, những người thừa kế của ông P đã có đơn rút yêu cầu, đề nghị đình chỉ vụ án nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, Toà án cấp sơ thẩm huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N2 đối với phần diện tích tại vị trí I (diện tích 5418,7m²).

Do vậy, văn bản thoả thuận chuyển nhượng này là vô hiệu. Vợ chồng ông M cho rằng bà N2 đưa tiền cọc 5 triệu đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, bà N2 không thừa nhận việc đã đưa 5 triệu đồng. Do đó, việc tranh chấp tiền cọc này sẽ được giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Theo Văn bản số 364/UBND-PKT ngày 29 tháng 8 năm 2025 của UBND xã V thì thửa đất số 44, diện tích 11.228 m², tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000646 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 25/10/2001 cho bà Trần Thị Kiều N2, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện T (nay là ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 12

000646 do UBND huyện T (cũ) cấp cho bà Trần Thị Kiều N2 chưa được gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Theo Văn bản số 559/CNVPĐKĐĐ ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 172 Luật đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 174 Luật đất đai năm 2024, Điều 65 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu và việc thực hiện xác nhận lại thời hạn sử dụng đất phải đảm bảo có giấy chứng nhận đã được cấp. Trường hợp được nhận đất theo Bản án, Quyết định của Toà án đã được thi hành mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Điều 172 Luật đất đai năm 2024 mà không phải làm thủ tục gia hạn.

[4] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Bà N2 kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L1, bà N2 phải chịu án phí theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị L1.

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 228, c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 237 Bộ luật dân sự năm 1995

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Án lệ 04/2016/AL và Án lệ 55/2022/AL;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Toà án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Toà án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

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

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kiều N2

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M, bà Trần Thị C:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn P với ông Lê Văn M ngày 20/4/1996 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5418,7 m² tại vị trí I của thửa 44 và 78,8 m² tại vị trí D của thửa 48. (Vị trí, kích thước được xác định theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C).

Ông M được quyền đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp quyền sử dụng đất trên bị thu hồi thì ông M, bà C được hưởng các quyền lợi của người bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/1999 giữa ông Trương Văn P và bà Trần Thị Kiều N2 đối với phần diện tích 5418,7 m² trong tổng diện 11.228m², đất 2L.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000646 ngày 25/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Trần Thị Kiều N2 đối với diện tích 5418,7 m² trong tổng diện 11.228m², thửa 44, tờ bản đồ 11, đất tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ;

- Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân xã V) có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trương Thị L1 tháo dỡ một phần căn nhà (4,3 m²) tại vị trí D, thửa số 48, tờ bản đồ số 11 theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà C.

- Buộc bà Trần Thị Kiều N2 tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên vị trí I, thửa số 44, tờ bản đồ số 11 theo Bản trích đo địa chính số 12/TTKTTNMT ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà C.

2.2 Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn M.

2.3 Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Ông M, bà C được nhận lại số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) tại Ngân hàng N6 - Chi nhánh C1 theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2024/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (Số tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00024330881 ngày 18/01/2024 của Ngân hàng N6 - Chi nhánh C1).

2.4 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 22.427.000 đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng). Công nhận đương sự đã nộp và chi xong.

2.5 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn M được nhận lại 50.000 đồng biên lai thu số 008607 ngày 09/4/2007 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

- Ông Trần Thanh H được nhận lại 50.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 008608 ngày 09/4/2007 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

- Bà N2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, chuyển tiền tạm ứng án phí bà N2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 000008 ngày 27/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ đã thu thành án phí.

- Bà N2 được nhận lại 200.000 đồng theo biên lai thu số 000610 ngày 23/12/2013 do Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ đã thu thành án phí.

- Bà N2 được nhận lại số tiền 7.394.700 đồng (bảy triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai thu số 004386 ngày 05/10/2006 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đã thu.

- Bà Trương Thị L1 chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Ông Trương Văn S được quyền kháng trong hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7, 7a, 7b 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.

2.6 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Kiều N2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà N2 đã nộp theo Biên lai thu số 0000068 ngày 07/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà N2 đã nộp đủ án phí.

Bà Trương Thị L1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà L1 đã nộp theo Biên lai thu số 0000087 ngày 08/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà L1 đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu HSVA (NTTP)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương