TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 292/2026/DS-PT
Ngày 09-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dở tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán:Bà Lê Thị Thọ

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam, ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dở tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số A, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/10/2025).

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Phạm Minh H1, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2025).

2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Phạm Thị Mỹ P, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Phạm Minh H1, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

4. Em Phạm Minh K, sinh ngày 02/6/2010.

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của em K:

4.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Phạm Thị Ánh T, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2026).

7. Bà Nguyễn Thị Kỳ D1, sinh năm 1999 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 31/10/2018, ông Nguyễn Văn Đ có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H diện tích 97,6m² đất, thuộc thửa đất số 03, Khu C, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ) với giá 550.000.000 đồng. Hai bên lập giấy chuyển nhượng và biên nhận, ông Đ đã giao 500.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi được cấp giấy chứng nhận. Sau khi nhận đất, ông Đ xây nhà cấp 4 (không phép), ông Hiếu B nhưng không phản đối. Dù ông Đ nhiều lần yêu cầu tách thửa, sang tên nhưng ông H không thực hiện. Ngày 12/01/2024, ông H dựng tôn che, bịt cửa sau nhà ông Đ; chính quyền địa phương hòa giải không thành.

Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/10/2018 là hợp pháp; công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng và buộc ông H tách thửa, sang tên đất cho ông Đ; buộc ông H tháo dỡ phần tôn rào chắn cửa thoát hiểm của ông Đ. Trường hợp không được chấp nhận, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông H, bà Bùi Thị M liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 1.827.678.600 đồng và giá trị nhà 219.682.050 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Phạm Minh H1 trình bày:

Ông Phạm Văn H có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ nhưng đất đã bị Nhà nước thu hồi, chưa được cấp lại nên không thể sang tên; gia đình ông H1 không biết việc chuyển nhượng nên không đồng ý công nhận hợp đồng. Nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu, ông H chỉ đồng ý cùng bà Bùi Thị M trả lại 500.000.000 đồng đã nhận, không chấp nhận bồi thường theo giá thị trường. Ông H1 cho rằng căn nhà do ông Đ tự xây nên phải tự tháo dỡ, không đồng ý bồi thường; việc dựng tôn của ông H không nằm trên đất tranh chấp nên không đồng ý tháo dỡ. Đến nay, gia đình ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03.

Bị đơn bà Bùi Thị M, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Phạm Minh K trình bày:

Bà Bùi Thị M đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và cùng ông H trả lại 500.000.000 đồng đã nhận, không chấp nhận bồi thường theo giá thị trường. Bà cho rằng căn nhà do ông Đ tự xây nên phải tự tháo dỡ, không đồng ý bồi thường; tấm tôn không nằm trên đất tranh chấp nên không tháo dỡ. Bà thừa nhận có nhận 500.000.000 đồng nhưng không biết là tiền gì, không biết việc chuyển nhượng đất; dù ở liền kề và có thấy việc xây dựng nhưng cho rằng theo giấy tờ gia đình bà không liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Cần Thơ trình bày:

Tại thời điểm hiện tại chưa có quyết định giao đất cho ông Phạm Văn H, thửa đất trên chưa được cấp Giấy CNQSD đất; Phần đất trên không nằm trong danh mục đất công mà địa phương quản lý theo Chỉ thị 31/2017/CT-TTg ngày 14/12/2017"; Ủy ban nhân dân huyện K cũ có quyết định thu hồi nhưng chưa có quyết định giao đất cho ông Phạm Văn H thì phần đất đó do Ủy ban nhân dân huyện K cũ quản lý. Tại Công văn số 500/UBND-VP ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Cần Thơ cho rằng: Phần đất tranh chấp Ủy ban nhân dân huyện có Quyết định thu hồi số 32/QĐ-UB ngày 02/01/2012 đối với diện tích 3.052m^2 để xây Khu dân cư - thị trấn K. Đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định cấp đất tái định cư và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 nêu trên cho ông Phạm Văn H mà do Ủy ban nhân dân thị trấn K có Biên bản ngày 16/11/2006 giao cho ông H một nền tái định cư tại thửa đất của ông đã bị thu hồi và ông H đã nhận đất, sử dụng cho đến nay.

2. Bà Phạm Thị Ánh T trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ.

3. Đối với Ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Thị Kỳ D1: Không có ý kiến và có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng.

4. Đối với Bà Phạm Thị Mỹ P: Không tham gia tố tụng, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 – Cần Thơ quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M có trách nhiệm liên đới bồi thường giá trị tài sản là ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 03, Khu C, tờ bản đồ số 06, diện tích theo đo đạc thực tế ngày 20/01/2025 là 106,1m^2, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ) với số tiền là 219.682.050 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu ông Phạm Văn H phải tháo dỡ toàn bộ các tấm tole mà ông H đã dựng dựa vào tường nhà ông Đ và che bít lối thoát hiểm nhà ông (theo kết quả thẩm định ngày 20/01/2025 thì vách tôn có diện tích 8,2m^2).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với các yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 31/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 03, Khu C, tờ bản đồ số 06, diện tích theo đo đạc thực tế ngày 20/01/2025 là 106,1m^2, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A,

xã K, thành phố Cần Thơ) là hợp pháp; Công nhận thửa đất số 03 nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ; buộc ông Phạm Văn H phải thực hiện việc tách bộ sang tên cho ông Nguyễn Văn Đ.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 31/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 03, Khu C, tờ bản đồ số 06, diện tích theo đo đạc thực tế ngày 20/01/2025 là 106,1m^2, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ), là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải có trách nhiệm trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M phải có trách nhiệm liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đã bị thiệt hại là 1.327.678.600 đồng.

6. Đối với thửa đất số 03 nêu trên do Nhà nước quản lý nên Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề giao đất.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 06/10/2025, ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 – Cần Thơ, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Phạm Văn H hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Yêu cầu ông Phạm Văn H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Đ các khoản sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất bị thiệt hại là: 1.327.678.600 đồng;

- Giá trị căn nhà trên đất là: 219.682.050 đồng;

Tổng cộng: 2.047.360.650 đồng.

2. Trường hợp chưa thể buộc bồi thường thì cho phép ông Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà trên đất tranh chấp.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 23/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày

23/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 - Cần Thơ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa: Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung, bởi các lý do như sau:

1. Quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm đã không thu thập Biên bản ngày 16/11/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn K là chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

2. Toà án cấp sơ thẩm không ban hành văn bản hỏi cơ quan chuyên môn, làm rõ tình trạng quy hoạch tại vị trí nhà và thửa đất tranh chấp để xem xét giải quyết có đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đương sự là chưa đầy đủ.

3. Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bị đơn đối với nguyên đơn, đồng thời không buộc nguyên đơn tháo dở căn nhà là giải quyết chưa toàn diện vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ là trong thời hạn quy định tại Điều 280 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát:

[2.1] Về việc thu thập chứng cứ và xác minh của cấp sơ thẩm: Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chưa xác minh tình trạng pháp lý, quy hoạch thửa đất là có cơ sở. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Các thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án. Bởi lẽ, căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu do Ủy ban nhân dân cung cấp thể hiện rõ tại thời điểm chuyển nhượng (ngày 31/10/2018), ông Phạm Văn H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng, đồng

thời thửa đất thuộc diện đã có quyết định thu hồi nhưng chưa được giao đất hợp pháp lại. Do đó, dù có thu thập bổ sung các tài liệu như kháng nghị nêu thì cũng không làm thay đổi bản chất pháp lý của giao dịch. Vì vậy, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án là đảm bảo giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Văn H là giao dịch dân sự có đối tượng là quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm giao kết, bên chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Khi hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có lỗi. Ông Đ đã giao cho ông H, bà M số tiền 500.000.000 đồng; Giá chuyển nhượng thỏa thuận: 550.000.000 đồng; Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp: 1.827.687.600 đồng; Chênh lệch giá trị: 1.827.687.600 – 550.000.000 = 1.277.687.600 đồng. Xét lỗi của các bên: Ông H chuyển nhượng đất khi không đủ điều kiện pháp lý; Ông Đ biết hoặc phải biết tình trạng pháp lý đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà. Do đó, xác định lỗi của mỗi bên là 50%. Xét mức độ thực hiện hợp đồng: ông Đ đã thanh toán 500.000.000/550.000.000 đồng, tương đương khoảng 90,9% giá trị hợp đồng. Từ đó, thiệt hại thực tế của ông Đ được xác định theo công thức: Chênh lệch giá, nhân với tỷ lệ lỗi của bị đơn, nhân với tỷ lệ đã thanh toán (1.277.687.600×50%×90,9% ≈ 580.000.000 đồng (làm tròn). Như vậy, ngoài việc hoàn trả 500.000.000 đồng đã nhận, ông H và bà M phải liên đới bồi thường cho ông Đ khoảng 580.000.000 đồng. Tổng cộng nghĩa vụ thanh toán: 1.080.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chưa xem xét khoản bồi thường này là chưa giải quyết đầy đủ hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên cần sửa án đối với nội dung này.

[2.4] Về căn nhà và phần tôn: Phần nhà do ông Đ xây dựng và phần tôn do ông H dựng đều nằm trên diện tích đất do Nhà nước quản lý, chưa được cấp quyền sử dụng hợp pháp cho các bên. Đây là quan hệ liên quan đến lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước đối với lĩnh vực đất đai. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện liên quan đến hai tài sản này là có căn cứ, đúng thẩm quyền và phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý hành chính nhà nước về đất đai tại địa phương, có trách nhiệm kiểm tra, xác minh và xử lý theo quy định đối với hành vi xây dựng các công trình trên đất do Nhà nước quản lý nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do ông Đ là người cao tuổi. Ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền 1.080.000.000 đồng phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu do kháng cáo của ông được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải có nghĩa vụ chịu ½ chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 31/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Văn H là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.080.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu ông Phạm Văn H phải tháo dỡ toàn bộ các tấm tôn mà ông H đã dựng dựa vào tường nhà ông Đ và che bít lối thoát hiểm nhà ông (theo kết quả thẩm định ngày 20/01/2025 thì vách tôn có diện tích 8,2m^2).

6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý hành chính nhà nước về đất đai tại địa phương, có trách nhiệm kiểm tra, xác minh đối với hành vi xây dựng các công trình trên đất do nhà nước quản lý của các đương sự để xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ cho ông Nguyễn Văn Đ. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007421 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 44.400.000đ (Bốn mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

8. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ chịu 15.175.000đ (Mười lăm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), ông Đ đã thực hiện xong.

- Buộc ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị M có nghĩa vụ liên đới chịu 15.175.000đ (Mười lăm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ đã nộp tạm ứng trước đó.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Khu vực 10 – Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 10 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

\

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Bằng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Thọ **Đào Thị Thủy** **Nguyễn Hữu Bằng**