

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: 209/2026/DS-PT

Ngày: 24 -3-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trang.

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh
Ông Trần Nam Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 26/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 36/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Lâm Bình D**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Bình D1**, sinh năm 1955 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2024). Địa chỉ liên hệ: Số I, khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

** Bị đơn:*

1/ Bà **Son Thị Kim L**, sinh năm, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ). (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Ông **Son Ma D2**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3/ Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1/ Ông **Son Minh T**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) (Vắng mặt).

3/ Ông **Lâm Thế A**, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) (Vắng mặt).

4/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là UBND xã T, thành phố Cần Thơ); Địa chỉ: Khu hành chính, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu hành chính ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) (Vắng mặt).

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lâm Bình D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Nguyên cha mẹ ông Lâm Bình D (cụ Lâm S, cụ Lý Thị C) có phần đất 11.922m² đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng. Sau khi cha mẹ mất anh em họp gia tộc và thống nhất tặng cho ông D phần đất này theo giấy ủy quyền ngày (14/3/2002) và sau đó ông D được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.922 m² thuộc thửa đất số 568, 786, cùng tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cho hộ ông Lâm Bình D.

Đến năm 2018 ông D có chuyển nhượng cho ông S1 Ma Du diện tích 864m², một phần thửa 1280 (số thửa mới), theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2018 sau đó ông D có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông D2 để ông D2 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Điều đáng nói ở đây ông D chỉ chuyển nhượng cho ông D2 diện tích 864m² nhưng ông D2 tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.084,1m² thuộc một phần

thửa 1280 (số thửa mới). Như vậy ông Sơn Ma D2 đã lấn chiếm đất ông D 220,1m².

Tiếp theo ông D phát hiện không hiểu lý do vì sao ông D không có bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng nào với bà Sơn Thị Kim L, ông Trần Văn K mà ông K, bà L lại được tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cụ thể:

- Bà Sơn Thị Kim L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX764882, số vào sổ cấp GCN CH02840 diện tích 687,0m², một phần thửa số 1260 (số thửa mới), tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/12/2020.

- Ông Trần Văn K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX772625, số vào sổ cấp GCN CS02891 diện tích 1.629,6m², một phần thửa 1281 (số thửa mới), tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 29/01/2021.

Ông D cũng không biết lý do vì sao giữa ông Sơn Minh T và ông Trần Văn K lại tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2021 với diện tích 1.132,3m² một phần thửa 1281 (số thửa mới), tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần đất diện tích này giữa ông D với ông K và ông T hoàn toàn không có bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào nay ông T tự ý, giả tạo làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông K là hết sức vô lý.

Ông Lâm Bình D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.084,1m² một phần thửa 1280 (số thửa mới), tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông S1 Ma Du theo Giấy chứng nhận số CX 772626, số vào sổ cấp GCN CS02892 ngày 29/01/2021. Buộc ông Sơn Ma D2 trả lại phần đất có diện tích 220,1m², thuộc thửa số 1280, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX764882, số vào sổ cấp GCN CH02840 diện tích 687.0m², một phần thửa 1260 (số thửa mới), tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Sơn Thị Kim L do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/12/2020. Buộc bà Sơn Thị Kim L trả lại diện tích 687,0m², thuộc thửa số 1260, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX772625, số vào sổ cấp GCN CS02891 diện tích 1629.6m² một phần thửa (1281 số thửa

mới), tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Văn K do Sở T cấp ngày 29/01/2021. Buộc ông Trần Văn K trả lại diện tích 1.629,6m², thuộc thửa 1281, tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2021 giữa bà Sơn Thị Kim L và ông Trần Văn K vô hiệu do giả tạo (Thay đổi so với đơn khởi kiện).

** Tại bản tự khai ngày 16/12/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Sơn Thị Kim L trình bày:*

Trước đây, ông Sơn T1 (cha của bà Sơn Thị Kim L) sở hữu phần đất ruộng diện tích 1.232m² cấp tỉnh lộ 933C, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất có chiều ngang cấp lộ 933C là 44m, chiều dài từ lộ vào là 28m giáp ranh với phần đất ruộng của ông Lâm Bình D. Ông T1 canh tác liên tục và có cho nhiều người khác thuê, cho đến năm 1994 bà L có chồng nên cha giao cho canh tác, nhưng bà L chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Vào ngày 02 tháng 5 năm 2018, ông Lâm Bình D chuyển nhượng cho ông S1 Ma Du phần đất ruộng có diện tích 864m² với số tiền 250.000.000đ (theo hợp đồng). Theo thỏa thuận phần đất chuyển nhượng chiều ngang cấp lộ 933C là 12m, chiều dài là 72m cho ông Sơn Ma D2. Trong đó có phần diện tích ngang 12m, dài 28m (diện tích 336m²) là của bà L.

Sau khi phát hiện việc ông Lâm Bình D tự ý lấy đất của cha bà L đem chuyển nhượng cho ông Sơn Mai D3, thì anh chị em bà L đã khiếu nại đến Ban N1, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 31/05/2018 tổ hòa giải Ban N1, xã Đ tiến hành hòa giải. Tại buổi hòa giải ông Lâm Bình D thừa nhận đã lấy phần đất của ông Sơn T1 (cha bà L) chuyển nhượng cho S1 Ma Du diện tích 336m² (ngang 12m, dài 28m). Thỏa thuận đổi đất: Tại buổi hòa giải hai bên đã thống nhất như sau: Gia đình bà L đồng ý giao cho ông Lâm Bình D phần đất cấp lộ 933C ngang 12m dài 28m với diện tích là 336m² và ông Lâm Bình D đồng ý đổi cho gia đình bà L phần diện tích đất 672m² (gấp đôi diện tích) giáp liền sau đất của ông T1 (Theo biên bản hòa giải). Khi đã thỏa thuận xong hai bên gia đình cùng tiến hành cắm cột bê tông phân chia theo thỏa thuận có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, tại thời điểm cắm cột xác định rõ đất ông T1 còn lại cấp lộ 933C là 32m, chiều sâu từ lộ vào là 53m với tổng diện tích khoảng 1.629m² (do mặt sau giáp đất ông D có 28m), đồng thời cả hai bên cùng thống nhất ký giáp ranh cho nhau tạo điều kiện thuận lợi để cả hai đăng ký quyền sử dụng đất. Sau khi đã thống nhất thỏa thuận và cắm cột xong, cả hai tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất đổi

với phần đất gốc của mình và thỏa thuận khi cả hai bên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đổi đất bằng hình thức ký chuyển nhượng, cụ thể là bà L sẽ ký chuyển nhượng 336m² cho ông Sơn Ma D2 và ông Lâm Bình D có trách nhiệm ký chuyển nhượng trả cho bà L 672m² (gấp đôi).

- Việc đăng ký quyền sử dụng đất: Gia đình ông Sơn T1 đã thống nhất giao cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2020 với diện tích 687m² thửa số 1260, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (cấp lộ 933C). Trong quá trình đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đã có sự nhầm lẫn về vị trí ranh đất nên cấp thiếu 545m² (Chiều dài chỉ còn 15,77m chứ không phải 28m). Ngày 07/12/2021 ông D được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5731,2m² thửa đất số 568 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (không cấp lộ 933C). Như vậy phần đất của của bà L thiếu 545m² đã được cấp cho ông Lâm Bình D. Tuy nhiên hiện trạng đất cắm cột sau khi thỏa thuận đổi thì không thay đổi, đúng thực tế. Chỉ nhầm lẫn trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và ông Lâm Bình D.

- Việc ký chuyển nhượng đổi đất: Ông Lâm Bình D chuyển nhượng cho ông Sơn Ma D2 với diện tích 864m² bao gồm 2 phần đất: một phần đất cấp lộ 933C của bà L ngang 12m dài 28m diện tích là 336m² và phần đất liền kề phía sau của ông Lâm Bình D diện tích là 528m².

Sau khi đã thỏa thuận xong và cắm cột xong, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn K phần đất ngang 32m chiều dài 53m theo trụ bê tông đã thống nhất với ông Lâm Bình D cắm cột (chiều dài bao gồm phần đất đã đổi với ông D) cấp tỉnh lộ 933C. Phần đất của bà L lẽ ra theo hiện trạng là 32m x 28m = 896m² và phần đất của Lâm Bình D diện tích là 672m². Nhưng khi bà L chuyển cho ông K chỉ còn 497,3m² (theo diện tích trong giấy) và phần đất của ông D chuyển cho ông K là 1.132,3m² (theo diện tích trong giấy). Vị trí đất các bên thỏa thuận cắm cột là đúng, hiện trạng đất là đúng nhưng có sự nhầm lẫn khi cấp Giấy cho bà L và ông D dẫn đến việc đổi đất có sự chênh lệch về diện tích. Việc ông D chuyển nhượng 1.132,3m² là đúng hiện trạng đất đã đổi.

Để tạo điều kiện thuận lợi, nhanh chóng rút ngắn thời gian làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Sơn Ma D2 và ông Trần Văn K. Bà L và ông D đã thỏa thuận bằng lời nói thống nhất: Bà L sẽ ký chuyển nhượng đất trực tiếp cho ông S1 Ma Du phần đất cấp tỉnh lộ 933C của bà L mà ông D đã lấy chuyển

nhượng cho S1 Ma Du 336m². Phần ông D sẽ ký chuyển nhượng trực tiếp lại cho ông Trần Văn K phần đất với diện tích 672m². Việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Đ, các bên đều có mặt được cán bộ xã giải thích rõ trước khi ký và đúng trình tự quy định của pháp luật. Phía gia đình ông Lâm Bình D có mặt vợ và con cùng ký tên xác nhận. Việc này đúng hiện trạng đất đã đổi. Do đất đã thỏa thuận xong không có tranh chấp nên ngày 29/01/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn K. Qua các yêu cầu của ông Lâm Bình D là không có căn cứ, bà Sơn Thị Kim L không đồng ý với những yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Tại bản tự khai ngày 16/12/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Sơn Ma D2 trình bày:*

Ngày 02/5/2018, ông Lâm Bình D chuyển nhượng cho ông S1 Ma Du phần đất ruộng có diện tích 864m² với số tiền 250.000.000 đồng (theo hợp đồng). Theo thỏa thuận phần đất chuyển nhượng chiều ngang cặp lộ 933C là 12 mét, chiều dài là 72 mét. Trong đó ông Lâm Bình D đã tự ý lấy đất chiều ngang 12m, dài 28m (diện tích 336m²) của ông Sơn T1 cặp tỉnh lộ 933C chuyển nhượng cho ông D2, bản thân ông D2 không hề hay biết.

Sự việc phát sinh tranh chấp và kết quả hòa giải hai bên thỏa thuận đúng như những gì bà Sơn Thị Kim L đã trình bày. Như vậy việc ông Lâm Bình D chuyển nhượng đất cho Du 864m² (ngang 12m x dài 72m) bao gồm hai phần đất: một phần đất cặp tỉnh lộ 933C 336m² (ngang 12m x dài 28m) là của bà Sơn Thị Kim L và phần đất liền kề phía sau của ông Lâm Bình D.

Phần đất ông Lâm Bình D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D2 có diện tích là 864m², không đủ diện tích để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông D2 đã thỏa thuận bằng lời nói với ông Lâm Bình D chuyển nhượng thêm phía sau giáp ranh thêm diện tích là 220,1m² là 15.000.000đ. Bản thân ông Lâm Bình D đã đồng ý nên có cắm cột để địa chính xuống đo đất cấp giấy cho ông D2. Điều này cũng được thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên ngày 29/01/2021 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2 diện tích 1.084,1m² thửa đất số 1280, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Qua yêu cầu của ông Lâm Bình D là không có căn cứ, ông Sơn Ma D2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Tại bản tự khai ngày 16/12/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn K trình bày:*

Ngày 21/9/2020, ông Trần Văn K có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng của bà Sơn Thị Kim L diện tích chiều ngang cặp tỉnh lộ 933C là 32m, chiều sâu từ lộ vào là 53m, với tổng diện tích 1.629,6m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tại thời điểm đó, ông K đi xem đất và thống nhất chuyển nhượng đất thì phần đất này đã có cắm cột bê tông rõ ràng.

Qua tìm hiểu về nguồn gốc đất ông K được biết phần đất trên là kết quả của việc đổi đất giữa gia đình bà Sơn Thị Kim L với ông Lâm Bình D. Cụ thể, gia đình bà L sở hữu phần đất ruộng cặp tỉnh lộ 933C tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 1.232m² đất có chiều ngang cặp lộ 933C là 44m, chiều sâu từ lộ vào là 28m. Giáp ranh là phần đất ruộng của ông Lâm Bình D. Sự việc phát sinh tranh chấp và kết quả hòa giải hai bên thỏa thuận đúng như những gì bà Sơn Thị Kim L đã trình bày.

Sau khi đã thỏa thuận và cắm cột xong, bà L đăng ký quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông K phần đất ngang dài 32m chiều dài 53m theo trụ bê tông đã cắm. Chiều dài bao gồm phần đất đã đổi với ông D. Để tạo điều kiện thuận lợi, nhanh chóng rút ngắn thời gian làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Sơn Ma D2 và ông K. Bà L và ông Lâm Bình D đã thống nhất thỏa thuận: Bà L sẽ ký chuyển nhượng đất trực tiếp cho ông S1 Ma Du phần đất cặp tỉnh lộ 933C của bà L mà ông Lâm Bình D đã chuyển nhượng cho S1 Ma Du 336m². Phần ông Lâm Bình D sẽ ký chuyển nhượng trực tiếp lại cho ông K phần đất của ông D trả lại cho bà L 672m². Việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Đ, các bên đều có mặt được cán bộ xã giải thích rõ trước khi ký và đúng trình tự quy định của pháp luật. Phía gia đình ông Lâm Bình D có mặt vợ và con cùng ký tên xác nhận, việc này đúng hiện trạng đất đã đổi. Ngày 29/01/2021, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.629,6m² tại thửa số 1281, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nay ông Trần Văn K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Bình D.

** Tại bản tự khai ngày 16/12/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Minh T trình bày: Ông Sơn Minh T hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của chị là bà Sơn Thị Kim L1. Còn việc ông Lâm Bình D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2021 giữa ông T với ông Trần Văn K vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ. Hợp đồng này không tồn tại.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:*

Bà Huỳnh Thị N thống nhất với nội dung khởi kiện của chồng là ông Lâm Bình D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Thế A trình bày:*

Anh Lâm Thế A thống nhất với nội dung khởi kiện của cha là ông Lâm Bình D.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 26/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:*

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1084.1m² một phần thửa 1280 (số thửa mới), tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông S1 Ma Du theo Giấy chứng nhận số CX 772626, số vào sổ cấp GCN CS02892 ngày 20/01/2021. Buộc ông Sơn Ma D2 trả lại phần đất có diện tích 220,1m², thuộc thửa số 1280, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX764882, số vào sổ cấp GCN CH02840 diện tích 687.0m², thửa 1260 (số thửa mới), tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Sơn Thị Kim L do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/12/2020. Buộc bà Sơn Thị Kim L trả lại diện tích 687.0m², thuộc thửa số 1260, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX772625, số vào sổ cấp GCN CS02891 diện tích 1.629,6m² thửa 1281 (số thửa mới), tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Văn K do Sở T cấp ngày 29/01/2021. Buộc ông Trần Văn K trả lại diện tích 1.629,6m², thuộc thửa 1281, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2021 giữa bà Sơn Thị Kim L và ông Trần Văn K vô hiệu do giả tạo.

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

** Ngày 10/07/2025, ông Lâm Bình D1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị: Yêu cầu hủy toàn bộ Bản án số 27/2025/DS-ST ngày 26/06/2026 của Tòa án nhân dân Trần Đề (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ).*

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

* *Đại diện nguyên đơn:* Yêu cầu xem xét kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kiện của nguyên đơn với lý do: Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản hòa giải tại ấp T ngày 31/5/2018 là hoàn toàn phiến diện, biên bản này không đủ cơ sở pháp lý để bà L lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nên kể cả khi bà L chuyển nhượng cho ông K cũng không đúng; đất diện tích này giữa ông D với ông K và ông D2 thì phía ông D hoàn toàn không có bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào nên việc tự ý, giả tạo làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông K nên đề nghị chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

* *Các bị đơn bà Sơn Thị Kim L, ông Trần Văn K đều có đơn xin vắng mặt, xác định đã cung cấp tài liệu chứng cứ và trình bày đầy đủ.*

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:*

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên nhận thấy:

Về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quá trình thỏa thuận của các bên Tại biên bản hoà giải ngày 31/5/2018 ông D thừa nhận lấy phần đất cặp lộ của cha bà L bán cho ông Sơn Ma D2 và các bên thoả thuận ông D lấy phần đất đã bán có tổng diện tích 336m² và hoán đổi cho gia đình bà L phần đất có diện tích 672m² nối liền với đất ông T, bà L. Sau khi đã thống nhất thỏa thuận và cắm cột xong, cả hai tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc về đất gốc của mình và thỏa thuận khi cả hai bên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đổi đất bằng hình thức ký chuyển nhượng. Bà Sơn Thị Kim L và Ông Lâm Bình D đều được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020. Sau đó ông D chuyển nhượng cho ông Sơn Ma D2 với diện tích 864m². Trong đó bà L phải ký chuyển nhượng cho ông D2 phần đất phía trước cặp lộ ngang 12,19m dài 15,88m diện tích 189,7m² (Theo diện tích trong giấy – Diện tích đúng phải là 12m x 28m = 336m²). Còn bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn K phần đất ngang dài 32m chiều dài 53m theo trụ bê tông đã thống nhất diện tích 1.629,6m². Do đất các bên đã thỏa thuận xong không có tranh chấp nên ngày 29/01/2021 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

Cấp sơ thẩm đã phân tích và đưa ra các cơ sở để giải quyết là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ các phân tích nêu trên, đại diện nguyên đơn kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì thêm mới nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà nguyên đơn: Giữ Y bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn có địa chỉ tại huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T thành phố Cần Thơ) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Tại giai đoạn phúc thẩm bà Sơn Thị Kim L, ông Trần Văn K, UBND xã T đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn ông Sơn Ma D2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Minh T; bà Huỳnh Thị N, Lâm Thế A vắng mặt khi Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nên cấp phúc thẩm căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. *Về thủ tục kháng cáo:* Sau khi xét xử xong nguyên đơn có kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Dương sự kháng cáo trong hạn luật định và được miễn nộp tạm ứng nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Bình D cũng là nội dung khởi kiện: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 686,1m² thuộc thửa 1260, thửa đất này hiện do ông Trần Văn K đang quản lý sử dụng; thửa 1280 có diện tích 1.045,1m², thửa đất này hiện do ông S1 Ma Du đang quản lý sử dụng và thửa 1281 diện tích 1.587,2m² hiện do ông Trần Văn K đang quản lý, sử dụng. Các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành

phố Cần Thơ). Về nguồn gốc phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của Lâm S và bà Lý Thị C (đã chết) là cha mẹ của ông Lâm Bình D để lại cho ông D. Đến năm 2002 ông D được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân huyện T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 11.922m² đứng tên hộ ông Lâm Bình D, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), gồm hai thửa 568 diện tích 7.622m² và thửa 786 diện tích 4.300m².

Lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[5] Đối với phần đất nguyên đơn tranh chấp với bà Sơn Thị Kim L:

[5.1] Bà L thì cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Sơn T1 là cha của bà. Do vào thời điểm năm 1986 thực hiện chính sách nhường cơm sẻ áo, phần đất trên cặp lộ xe được cấp cho kinh tế phụ lúc này ông T1 đứng ra nhận đất, phần đất có diện tích từ lộ trở vô 28m. Vào năm 2018 khi ông D và vợ là bà Huỳnh Thị N lấy một phần diện tích tại thửa 568 bán cho ông S1 Ma Du thì bà và ông Sơn Minh T ngăn cản cho rằng đất này là của cha là ông Sơn T1.

[5.2] Tại biên bản hoà giải ngày 31/5/2018 ông D thừa nhận lấy phần đất cặp lộ của cha bà L bán cho ông Sơn Ma D2 và các bên thoả thuận ông D lấy phần đất đã bán có tổng diện tích 336m² và hoán đổi cho gia đình bà L phần đất có diện tích 672m² nối liền với đất ông T, bà L.

[5.3] Sau khi đã thống nhất thoả thuận và cắm cột xong, cả hai tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc về đất gốc của mình (bà L ngang 44m dài 28m - Chưa được cấp Giấy còn ông D thì cấp đổi lại – Đất đã được cấp Giấy năm 2002) và thoả thuận khi cả hai bên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đổi đất bằng hình thức ký chuyển nhượng, cụ thể là bà L sẽ ký chuyển nhượng 336m² cho ông Sơn Ma D2 và ông Lâm Bình D có trách nhiệm ký chuyển nhượng trả cho bà L 672m² (gấp đôi).

[5.4] Bà L được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2020 với diện tích 687m² (đúng phải là 1.232m²) thuộc thửa số 1260, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (cặp lộ 933C). Trong quá trình đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đã có sự nhầm lẫn về vị trí ranh đất nên cấp thiếu 545m² (Chiều dài chỉ còn 15,77m tính từ lề lộ - Phải là 28m).

[5.5] Ông Lâm Bình D được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020 với diện tích 5731,2m² thửa đất số 568 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (không cặp lộ 933C). Như vậy phần

đất của của bà L thiếu 545m² đã được cấp cho ông Lâm Bình D. Tuy nhiên hiện trạng đất cắm cột ranh theo thỏa thuận từ đầu thì không thay đổi, đúng thực tế.

[5.7] Sau đó ông Lâm Bình D chuyển nhượng cho ông Sơn Ma D2 với diện tích 864m². Trong đó bà L phải ký chuyển nhượng cho ông D2 phần đất phía trước cặp lộ ngang 12,19m dài 15,88m diện tích 189,7m² (Theo diện tích trong giấy – Diện tích đúng phải là 12m x 28m = 336m²). Còn bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn K phần đất ngang dài 32m chiều dài 53m theo trụ bê tông đã thống nhất diện tích 1.629,6m². Ông D ký chuyển nhượng cho ông K phần đất diện tích là 1.132,3m² (Theo diện tích trong giấy – Diện tích đúng phải là 672m²). Bà L chuyển cho ông K diện tích 497,3m² (Theo diện tích trong giấy – Diện tích đúng phải là 957,6m²). Vị trí đất các bên thỏa thuận cắm cột là đúng, hiện trạng đất là đúng nhưng có sự nhầm lẫn khi cấp Giấy cho bà L và ông D dẫn đến khi chuyển nhượng chéo (Bà L chuyển nhượng cho ông D2 còn ông D chuyển nhượng cho ông K) có sự chênh lệch diện tích do ghi theo diện tích trong Giấy chứng nhận được cấp. Do đất đã thỏa thuận xong không có tranh chấp nên ngày 29/01/2021 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn K và ông Sơn Ma D2.

Từ những cơ sở trên cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện đòi đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bà L là phù hợp và có căn cứ.

[6] *Đối với phần đất nguyên đơn tranh chấp với ông Sơn Ma D2:* Sau khi các bên thỏa thuận xong ông D2 tiến hành kê khai đăng ký phần diện tích theo các bên đã cắm cọc với diện tích 864m² nhưng theo quy định thì diện tích đất phải từ đủ 1.000m² trở lên mới được tách thửa. Do đó ông D2 đã thỏa thuận bằng lời nói với ông D là chuyển nhượng thêm cho đủ 1.000m² và ông D2 đưa thêm cho ông D 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Chính vì được sự thống nhất của ông D nên ông D2 mới làm thủ tục tách với số thửa 1280 diện tích 1.084,1m² (Tăng thêm 220,1m² so với thỏa thuận ban đầu).

[7] *Đối với phần đất nguyên đơn tranh chấp với ông Trần Văn K:*

[7.1] Bà Sơn Thị Kim L là người trực tiếp thỏa thuận và chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1281, diện tích 1.629,6m² cho ông K. Trong diện tích 1.629,6m² có một phần diện tích 672m² của ông Lâm Bình D. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Đ, các bên đều có mặt được cán bộ xã giải thích rõ trước khi ký và đúng trình tự quy định của pháp luật. Phía gia đình ông Lâm Bình D có mặt vợ và con cùng ký tên xác nhận

đúng hiện trạng đất đã đổi. Việc ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật ngay tình không gian dối. Sau khi được sự thống nhất của ông Lâm Bình D. Bà L, ông D2 và ông K tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7.2] Tại biên bản hoà giải ngày 31/5/2018 ông D thừa nhận có lấy phần đất của cha bà L là ông Sơn T1 bán và thống nhất thoả thuận phía gia đình ông T giao cho ông D phần đất có diện tích ngang 12m dài 28m có tổng diện tích 336m² và ông D đồng ý giao cho phía ông T phần đất diện tích 672m²; đồng nghĩa với việc các bị đơn đồng ý hoán đổi vị trí phần đất tranh chấp.

[7.3] Xét việc thoả thuận đổi đất giữa ông D và bà L, ông T không lập thành văn bản nhưng được cụ thể, rõ ràng. Tuy nhiên, được ghi nhận vào biên bản và được chính quyền địa phương xác nhận ngày 31/5/2018 và biên bản hoà giải ngày 14/7/2021. Trên cơ sở việc chuyển đổi đất, các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng cho đến nay.

[7.4] Quá trình sử dụng đất nguyên đơn được chi trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng với số tiền là 3.995.000đồng, nên nguyên đơn cho rằng đất này là của nguyên đơn nên nguyên đơn mới nhận được tiền bồi thường đất. Tuy nhiên, tại biên bản hoà giải ngày 14/7/2021 địa phương đã xác định số tiền bồi thường 3.995.000 đồng cho nguyên đơn là tiền bồi thường cho phần cây trồng bị thiệt hại do quá trình bơm cát tràn vào gây thiệt hại không phải bồi thường tiền đất cho nguyên đơn.

[8]. Xét kháng cáo nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chứng minh đất tranh chấp là của bị đơn là không có cơ sở. Ngoài lời trình bày thì nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Như vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa thêm được chứng cứ nào thêm mới nên không có căn cứ để xem xét lại nên giữ y án sơ thẩm đã tuyên.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Xét nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí nhưng cấp sơ thẩm buộc ông D phải chịu án phí là không đúng nên cần sửa lại phần án phí này. Đây là sai sót không lớn nên chỉ nêu ra rút kinh nghiệm.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Xét nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên quan điểm của Viện kiểm sát được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo nguyên đơn ông Lâm Bình D có người đại diện theo uỷ quyền là ông Lâm Bình D1. Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 26/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ) và sửa về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1084.1m² một phần thửa 1280 (số thửa mới), tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông S1 Ma Du theo Giấy chứng nhận số CX 772626, số vào sổ cấp GCN CS02892 ngày 20/01/2021. Buộc ông Sơn Ma D2 trả lại phần đất có diện tích 220,1m², thuộc thửa số 1280, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX764882, số vào sổ cấp GCN CH02840 diện tích 687.0m², thửa 1260 (số thửa mới), tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Sơn Thị Kim L do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/12/2020. Buộc bà Sơn Thị Kim L trả lại diện tích 687.0m², thuộc thửa số 1260, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX772625, số vào sổ cấp GCN CS02891 diện tích 1.629,6m² thửa 1281 (số thửa mới), tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Văn K do Sở T cấp ngày

29/01/2021. Buộc ông Trần Văn K trả lại diện tích 1.629,6m², thuộc thửa 1281, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2021 giữa bà Sơn Thị Kim L và ông Trần Văn K vô hiệu do giả tạo.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Ông Lâm Bình D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 14.600.000đ (Mười bốn triệu sáu trăm nghìn đồng). Số tiền này ông D đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Sửa án phí sơ thẩm: Ông Lâm Bình D được miễn án phí do là người cao tuổi. Ông Lâm Bình D được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004258 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lâm Bình D được miễn nộp do là người cao tuổi.

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, Điều 7 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 (ngày 24/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Minh Trang