

**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: **1078/2026/DS-PT**
Ngày: 20 tháng 8 năm 2026
“V/v tranh chấp HDCN 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: Ông Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 865/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST, ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1127/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm T**, sinh năm 1951 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm O**, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn N**, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn B**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn M**, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

3. Bà **Phạm H** (Vắng mặt)

4. Ông **Phạm O** (Vắng mặt)
5. Ông **Phạm H** (Vắng mặt)
6. Ông **Cao S** (Vắng mặt)
7. Ông **Cao S1** (Vắng mặt)
8. Ông **Cao Ng** (Vắng mặt)
9. Ông **Cao D** (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

10. Bà **Cao N** (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Bình, xã T, thành phố Cần Thơ.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông **Nguyễn N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2021, ông Phạm T có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn N, diện tích 03 công tằm cây (diện tích tương đương 3.888m²), thửa số 94, nhưng đất này hiện do hộ ông Nguyễn B đứng tên, vì trước đây ông B với ông Cao Tr (đã chết) đổi đất với nhau, do đó ông B đổi cho ông Phạm T thửa đất số 94 và ông Phạm T lấy thửa đất 94 đổi lại với ông T, việc đổi đất không lập giấy tờ, nhưng các bên không tranh chấp về việc đổi đất và hiện nay chưa ai làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông Nguyễn N biết đất mà ông nhận chuyển nhượng là do ông B còn đứng tên, cho nên ông Nguyễn N chỉ giao tiền chuyển nhượng cho ông T 125.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng thì sẽ giao đủ khi ông T làm thủ tục chuyển tên từ ông B sang cho ông T và ông T sẽ chuyển tên cho ông Nguyễn N, việc chuyển nhượng có lập giấy tay do ông Nguyễn N giữ, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nguyễn N đã thuê máy móc lấn chiếm thêm diện tích đất của ông T và ông Nguyễn N nói ông T chuyển nhượng bao nhiêu thì ông sử dụng đất bấy nhiêu, nay giữa ông T và ông Nguyễn N đã không thống nhất với nhau về diện tích đất chuyển nhượng, cho nên ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn N. Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên ông T xác định lại hợp đồng chuyển nhượng được xác lập vào ngày 17/9/2019, khi chuyển nhượng có giấy tờ viết tay; phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích là 2.523,3m² (Trong đó có đất bờ kênh 41,2m², đất đường đāl 51,9m²) thuộc thửa số 94, do hộ ông B đứng tên và phần đất có diện tích 3373.8m² (trong đó đất bờ kênh 128,1m², đất đường đāl 232,6m²) thuộc một phần thửa 92 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2004 do hộ ông Cao Văn Trung (đã chết) là chồng của bà Phạm H đứng tên. Giá hai bên thoả thuận là 214.500.000 đồng, ông Nguyễn N, bà M đã trả

cho ông số tiền 180.000.000 đồng và còn lại 34.500.000 đồng chưa thanh toán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do phần đất chuyển nhượng đổi với bà Phạm H, ông B; hai bên chưa làm thủ tục sang tên và chưa thống nhất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về mặt hình thức nên ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/9/2019 đối với phần đất theo đo đạc thực tế của Toà án có diện tích là 2.471,4m² (Trong đó có đất bờ kênh 41,2m²) thuộc thửa số 94, do hộ ông B đứng tên và phần đất có diện tích 3.141,2m² thuộc một phần thửa 92 do hộ ông Phạm T là chồng của bà Phạm H đứng tên là vô hiệu. Ông T đồng ý trả cho ông Nguyễn N, bà Mai số tiền 180.000.000 đồng và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật. Đối với đất đường đāl 51,9m² (Thuộc thửa 94), đất đường đāl 232,6m² (Thuộc thửa 92) hiện nay do Nhà nước quản lý, ông T không yêu cầu giải quyết phần đất này. Ông T thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản của Tòa án.

Bị đơn ông Nguyễn N, cùng bà Nguyễn M cùng thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Be, ông Phạm T (chồng bà Phạm H) hiện nay đã chết. Do nhu cầu canh tác ông, bà có thỏa thuận với ông T, ông O, ông H1 để chuyển nhượng lại phần đất 3,5 công tầm cây; theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích như nguyên đơn trình bày và giá hai bên thỏa thuận là 214.500.000 đồng, ông Nguyễn N, bà Mai đã trả cho ông T số tiền 180.000.000 đồng và còn lại 34.500.000 đồng chưa thanh toán vì chờ ông T làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng hai bên có làm “Giấy chuyển Nhượng đất ruộng” xác lập vào ngày 17/9/2019, khi chuyển nhượng có giấy tờ viết tay, không công chứng, chứng thực có chữ ký của ông T, ông Hùng, ông Oai. Trước khi chuyển nhượng ông, bà cũng biết phần đất trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, ông Hùng, ông Oai mà do đổi của ông Be, bà Phạm H (vợ ông Phạm T đã chết), chưa làm thủ tục sang tên nhưng do tin tưởng ông, bà đã thống nhất chuyển nhượng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do phần đất chuyển nhượng đổi với bà Phạm H, ông Be; hai bên chưa làm thủ tục sang tên nên xảy ra tranh chấp. Ông, bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng được xác lập vào ngày 17/9/2019 đối với phần đất theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.471,4m² (Trong đó có đất bờ kênh 41,2m²) thuộc thửa số 94, do hộ ông B đứng tên và phần đất có diện tích 3.141,2m² thuộc một phần thửa 92 do hộ ông Phạm T (đã chết) là chồng của bà Phạm H đứng tên. Đối với đất đường đāl 51,9m² (Thuộc thửa 94), đất đường đāl 232,6m² (Thuộc thửa 92) hiện nay do Nhà nước quản lý, ông T không yêu cầu giải quyết phần đất này. Ông, bà đồng ý trả cho ông Nguyễn N, ông Hùng, ông O số tiền

34.500.000 đồng. Ông, bà thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp mà ông T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn N, trong đó có khoảng 02 công tầm cây thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9 do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0831356 ngày 11/3/1996. Ông canh tác được một thời gian thì đổi lại cho bà Phạm H phần đất này. Sau đó bà Phạm H đổi lại cho ông T và ông T sau đó chuyển nhượng lại cho ông N. Việc đổi đất không có giấy tờ, ông chỉ nhớ đổi đất khoảng năm 1999-2000, diện tích đổi bao nhiêu thì ông không nhớ do không có đo đạc diện tích cụ thể là bao nhiêu. Sau khi đổi đất đến nay ông không có tranh chấp gì với ai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Be, đất này là đất gốc của ông bà của ông để lại cho ông chứ không phải của các thành viên trong gia đình nên ông được quyền quyết định đối với phần đất này. Nên hợp đồng đổi đất giữa ông và bà Phạm H ông toàn quyền quyết định và gia đình ông không có tranh chấp. Trong trường hợp phần đất tranh chấp này khi có quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật ông đồng ý tách thửa và không có tranh chấp gì. Sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực quyết định đất của ai thì ông tách thửa cho người đó. Ông thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản của Tòa án.

Ông Phạm H1 trình bày: Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phạm H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích là 2.523,3m² thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 09, do hộ ông B đứng tên khoảng hơn hai mươi năm (1999 - 2000) ông B đổi đất cho bà Phạm H phần đất này để tiện canh tác. Bà Phạm H canh tác được một thời gian sau thì đổi lại cho ông T khi đổi đất không có làm giấy tờ, không có đo đạc diện tích. Ngoài ra, bà có đổi cho ông T phần đất có diện tích 3.373,8m² (trong đó đất bờ kênh 128,1m², đất đường đèo 232,6m²) thuộc một phần thửa 92 tờ bản đồ 9 do hộ ông Phạm T là chồng của bà Phạm H đứng tên. Hiện nay hợp đồng đổi đất chưa hoàn thành, chưa làm thủ tục sang tên, nên khi nào ông T hoàn thành thủ tục sang tên bà mới thống nhất ký thủ tục sang tên cho ông Nguyễn N. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập. Bà thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST, ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển Nhượng đất ruộng” diện tích 3,5 công tầm cây xác lập ngày 17/09/2019 giữa ông

Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H và ông Nguyễn N là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho ông Nguyễn B phần đất thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/1996 do hộ ông Nguyễn B đứng tên có tổng diện tích 2.430,2m².

3. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho ông Nguyễn B phần đất thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/1996 do hộ ông Nguyễn B đứng tên có tổng diện tích 41,2m² (đất bờ kênh).

4. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho bà Phạm H, ông Cao S, ông Cao Văn Sự, ông Cao Ng; ông Cao D; bà Cao N một phần thửa 92, tờ bản đồ 9 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2004 do hộ ông Cao Văn Trung đứng tên có tổng diện tích 3.013,1m².

5. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho bà Phạm H, ông Cao S, ông Cao Văn Sự, ông Cao Ng; ông Cao D; bà Cao N một phần thửa 92, tờ bản đồ 9 đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2004 do hộ ông Cao Văn Trung đứng tên có tổng diện tích 128,1m² (đất bờ kênh).

6. Ông Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H trả cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn M tổng số tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng và bồi thường cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn M số tiền là 98.814.447 đồng.

7. Ông Nguyễn B được sở hữu 01 cây bạch đằng đường kính trên 160cm, 01 cây bạch đằng đường kính 60cm, 09 cây bạch đằng có đường kính 30cm, chuối loại B 10 cây phần cây trồng trên phần đất thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9.

8. Ông Nguyễn B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn N, bà Mai giá trị cây trồng nêu trên là 3.830.000 đồng.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông H, ông H1 và ông xác lập ngày 17/9/2019 và đồng ý trả 34.500.000 đồng tiền chưa thanh toán, sau khi ông T làm xong thủ tục sang tên cho ông.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/02/2026, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và buộc nguyên đơn trả lại tiền đã nhận, đồng thời bồi thường thiệt hại $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn xác lập “Giấy chuyển Nhượng đất ruộng” ngày 17/09/2019 nhưng không công chứng, chứng thực. Tuy nhiên bị đơn đã trả hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì không bị vô hiệu về hình thức.

[2.2] Về nội dung: Ông Phạm N, bà M có nhận chuyển nhượng của ông T, ông O, ông H phần đất khoảng 3,5 công tầm cây theo đo đạc thực tế phần xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 94, diện tích 2.523m² và một phần thửa 92, diện tích 3.373,8m², giá 55.000.000 đồng/01 công, tổng số tiền chuyển nhượng là 214.500.000 đồng. Bị đơn đã giao cho ông T, ông H, ông O số tiền 180.000.000 đồng, còn lại 34.500.000 đồng chưa thanh toán với lý do khi nào ông T làm thủ tục sang tên thì bị đơn sẽ thanh toán và bên bị đơn đã nhận đất sử dụng.

Xét thấy, phần đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn mà do người khác đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do việc chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa thực hiện nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn, nên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố “Giấy chuyển Nhượng đất ruộng” ngày 17/09/2019 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét về lỗi: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại 02 thửa nguyên đơn có thỏa thuận việc đổi đất với ông B, bà Phạm H nhưng các bên chưa làm các thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý của phần đất tranh chấp chưa là người sử dụng hợp pháp nhưng nguyên đơn lại

thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn, dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật, để rồi chính nguyên đơn là người khởi kiện bị đơn để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, trong khi bị đơn đang canh tác đất chuyển nhượng. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc hoàn toàn về lỗi của nguyên đơn. Nguyên đơn phải trả lại tiền đã nhận và phải bồi thường toàn bộ tiền chênh lệch giá của giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và giá trị thực tế theo thị trường hiện nay của phần đất chuyển nhượng.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 02/10/2024 thì diện tích $5.612,6m^2 \times 80.000 \text{ đồng}/m^2 = 449.008.000 \text{ đồng} - 214.500.000 \text{ đồng} = 235.508.000 \text{ đồng}$ là giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch. Ông Nguyễn N, bà M đã thanh toán cho ông T, ông H, ông O tại thời điểm chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, tương ứng với 83,916% giá trị tại thời điểm chuyển nhượng. Như vậy thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là $= 235.508.000 \text{ đồng} \times 83,916\% = 197.628.893 \text{ đồng}$. Do đó buộc ông T, ông H, ông O có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn N, bà M với số tiền 197.628.893 đồng.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn nên sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST, ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ.

[1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển Nhượng đất ruộng” diện tích 3,5 công tầm cây xác lập ngày 17/09/2019 giữa ông Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H và ông Nguyễn N là vô hiệu.

[2]. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho ông Nguyễn B phần đất thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/1996 do hộ ông Nguyễn B đứng tên có tổng diện tích $2.430,2m^2$ và diện tích $41,2m^2$ (đất bờ kênh).

[3]. Buộc ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải trả cho bà Phạm H, ông Cao S, ông Cao S1, ông Cao Ng; ông Cao D; bà Cao N một phần thửa 92, tờ bản đồ 9 đã được

Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2004 do hộ ông Cao Tr đứng tên có tổng diện tích 3.013,1m² và diện tích 128,1m² (đất bờ kênh).

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXV).

[4]. Buộc ông Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H trả cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn M là 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn M số tiền 197.628.893 đồng. Tổng cộng là 377.628.893 đồng.

[5]. Ông Nguyễn B được sở hữu 01 cây bạch đằng đường kính trên 160cm, 01 cây bạch đằng đường kính 60cm, 09 cây bạch đằng có đường kính 30cm, chuối loại B 10 cây phần cây trồng trên phần đất thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ 9.

[6]. Buộc ông Nguyễn B trả cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn M giá trị cây trồng nêu trên là 3.830.000 đồng.

[7]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông H1, ông H và ông Nguyễn N, bà M xác lập ngày 17/9/2019.

[8]. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H phải chịu 13.000.000 đồng. Đã nộp xong.

- Ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải chịu 13.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phạm T do đã tạm ứng trước đó.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn N, bà Nguyễn M phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Phạm T, ông Phạm O, ông Phạm H phải chịu 9.881.000 đồng.

- Ông Nguyễn B phải chịu 300.000 đồng.

[10]. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

- Ông Nguyễn N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003045 ngày 11/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND KV 6 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 6 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Lương Phước Đại