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

Bản án số: 1304/2026/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải
- Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang
Ông Nguyễn Quốc Định

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tống Phi Phụng - 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:* Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1408/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 311/2026/DS-ST ngày 13/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1500/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn:*</u> Ông **Nguyễn Thuận L**; sinh năm 1971; địa chỉ: C khu V, phường C, thành phố Cần Thơ; *(có mặt).*

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2024): Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 2002; Địa chỉ: C khu V, phường C, thành phố Cần Thơ; *(vắng mặt).*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn H** – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H – Đoàn Luật sư thành phố C; địa chỉ: Số E T, phường C, thành phố Cần Thơ; *(có mặt).*

- <u>*Bị đơn*</u>: Ông **Lê Công T**; sinh năm 1979; địa chỉ: 1 đường H, phường N, thành phố Cần Thơ; *(vắng mặt).*

- <u>*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*</u>

1. Bà **Hồ Thị T1**; sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ; *(vắng mặt)*.

2. Ông **Huỳnh Đoàn Quốc V**; sinh năm: 1996; địa chỉ: 2 đường V, phường N, thành phố Cần Thơ; *(vắng mặt)*.

3. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P**; địa chỉ: Tòa nhà T, Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 21 ngày 10/02/2026): Ông Trương Vĩnh N, sinh năm 1974; địa chỉ: Tầng A, Tầng B Tòa nhà H B, Số A Hòa Bình, phường N, thành phố Cần Thơ; *(có mặt)*.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thuận L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thuận L trình bày: Ông Nguyễn Thuận L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 8.207m^2 thửa 1133, 1134, 1148, 889, tờ Bản đồ 7A toạ lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000065/QSDĐ ngày 28/5/1999 cấp cho ông Nguyễn Văn G, đã được chỉnh lý nhận thừa kế qua tên ông Nguyễn Thuận L ngày 30/01/2012.

Ngày 09/7/2018, ông Nguyễn Thuận L chuyển nhượng cho ông Lê Công T diện tích 100m^2 gồm: 40m^2 ODT thửa 1133 và 60m^2 đất vườn thửa 1134, tờ Bản đồ số 7A; giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, tương đương 1.200.000 đồng/m^2.

Tuy nhiên, do diện tích đất vườn chỉ có 60m^2 nên không thể tách thửa được. Do đó, để được tách thửa, vợ chồng ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 đề nghị làm Hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất vườn là 154,5m^2 và cam kết với ông Nguyễn Thuận L phần diện tích tăng thêm 94,5m^2 đất vườn trên hợp đồng chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thuận L theo Văn bản cam kết ngày 05/8/2018.

Ông Lê Công T đã thực hiện thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07920 ngày 30/7/2018, thửa 2327, tờ Bản đồ số 7A, diện tích 42m^2 ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07921 ngày 30/7/2018, thửa 2328, tờ Bản đồ số 7A, diện tích 154,5m^2 CLN.

Tuy nhiên, sau đó, phía nguyên đơn được biết ông Lê Công T tự ý chuyển nhượng thửa 2327, thửa 2328 cho ông Huỳnh Đoàn Quốc V và ông Huỳnh Đoàn Quốc V thế chấp hai thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Do ông V không thanh toán được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện và yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất thế chấp, trong đó có thửa 2328, gồm cả phần diện tích tăng thêm 94,5m^2 đất vườn trên hợp đồng chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thuận L mà ông Lê Công T không có thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Căn cứ theo theo Hợp đồng đặt cọc mua đất giữa ông Nguyễn Thuận L với ông Lê Công T số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), diện tích nguyên đơn chuyển nhượng cho ông T là 100m^2 thì giá thoả thuận chuyển nhượng ban đầu giữa nguyên đơn với ông T là 1.200.000 đồng/m^2 đất thổ cư + đất vườn. Do đó, số tiền ông T chưa trả cho nguyên đơn 1.200.000 đồng/m^2 x 94,5m^2 = 113.400.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 94,5m^2 đất vườn, thửa 2328, tờ bản đồ 7A toạ lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cũ), trị giá 113.400.000 đồng (Một trăm mười ba triệu bốn trăm ngàn đồng).

Bị đơn ông Lê Công T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị T1 (vợ của ông Lê Công T) và ông Huỳnh Đoàn Quốc V vắng mặt do đó Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi được lời khai.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần P cho rằng:

Ông Huỳnh Đoàn Quốc V có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền 450.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 00050/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 02/11/2020 để bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa 2327, 2328, tờ bản đồ Số 7A, địa chỉ trên. Ngoài ra, ông Huỳnh Đoàn Quốc V còn ký hợp đồng sử dụng Thẻ tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho ông V, tài sản thế chấp là hai quyền sử dụng đất thửa 2327 diện tích 42m^2 ODT và thửa 2328 diện tích 154,5m^2 CLN nêu trên do ông Huỳnh Đoàn Quốc V đứng tên.

Do ông V không thanh toán được nợ theo thoả thuận của hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện tại Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và được giải quyết theo Bản án số 41/2024/DSST ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tuyên buộc ông Huỳnh Đoàn Quốc V phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền 629.248.000 đồng; trong đó, nợ gốc là 412.500.000 đồng + lãi trong hạn: 108.729.022 đồng + lãi quá hạn: 12.481.818 đồng + nợ Thẻ tín dụng: 94.138.888 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 23/02/2024 đến khi thanh toán tất nợ. Nếu ông Huỳnh Đoàn Quốc V không thanh toán nợ đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 08/10/2024, Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã ra Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với nghĩa vụ thanh toán của ông V theo Bản án số 41/2024/DSST ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, đến nay ông V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho ngân hàng.

Đối với quyền sử dụng đất tranh chấp tại thửa 2328, tờ bản đồ số 7A, diện tích 154,5m^2 CLN, toạ lạc tại địa chỉ trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CS07921 ngày 30/7/2018 do ông Lê Công T đứng tên, xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đoàn Quốc V đứng tên ngày 12/10/2020 thì hiện tại thửa đất này đang là tài sản đảm bảo thi hành án của ông V cho ngân hàng. Tuy nhiên, do trong vụ kiện này, ông Nguyễn Thuận L chỉ yêu cầu ông Lê Công T trả giá trị quyền sử dụng đất nên không ảnh hưởng đến tài sản đảm bảo của ông V đứng tên nên Ngân hàng không có ý kiến gì trong vụ kiện này.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 311/2026/DSST ngày 13/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ đã tuyên xử:

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

Buộc ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải trả cho ông Nguyễn Thuận L giá trị quyền sử dụng đất diện tích 94,5m^2 CLN, thửa 2328, tờ bản đồ 7A, toạ lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cũ), trị giá 77.490.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) mà ông Lê Công T chưa thanh toán tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa ông Nguyễn Thuận L với ông Lê Công T và Giấy cam kết ngày 05/8/2018 của ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thuận L về việc yêu cầu ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo mức giá 1.200.000 đồng/m^2.

3. Đối với phần diện tích đất có khu mộ của gia đình ông Nguyễn Thuận L đang tồn tại trên thửa đất 2328, tờ bản đồ 7A, toạ lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ do ông Huỳnh Đoàn Quốc V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07921 ngày 12/10/2020 thì gia đình ông Nguyễn Thuận L có thể thoả thuận nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa 2328 hoặc nếu sau này có người mua tài sản phát mãi thửa 2328 thì gia đình ông L có thể thoả thuận với người mua tài sản sau hoặc người mua tài sản nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ đã tuyên xử. Nguyên đơn ông Nguyễn Thuận L đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư Nguyễn văn H trình bày: Lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 100m ^{2} nhưng đất CLN không đủ diện tích tách thửa nên tăng lên 150m^2 để đất đủ diện tích tách thửa, ông T có cam kết sẽ trẻ thêm cho

ông L nhưng ông T không trả đủ tiền theo cam kết. Vì vậy, nguyên đơn kiện đòi trả thêm. Giá chuyển nhượng lúc đó là 1.200.000 đồng/1m^2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức giá 820.000 đồng/1m ^{2} là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả giá 1.200.000 đồng/1m ^{2} .

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung nhận thấy: Bị đơn có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng do đủ diện tích tách thửa nên bị đơn đã nhận phần đất nhiều hơn nhưng chưa trả đủ tiền cho phần đất tăng thêm. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 trả cho nguyên đơn giá trị phần diện tích 94,5m^2 CLN; là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Căn cứ theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2025, trên phần diện tích tranh chấp 94,5m^2 (nằm trong phần diện tích 154,5m^2 thửa 2328 (tách thửa 1133 cũ)), tờ bản đồ 7A, hiện tại có dính một phần diện tích khu mộ (trên đó có 02 ngôi mộ) của gia đình ông Nguyễn Thuận L.

Xét về giá đất: tại Hợp đồng đặt cọc mua đất giữa ông Nguyễn Thuận L với ông Lê Công T giá tiền 120.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là 100m^2; trong đó có 40m^2 ODT + 60m^2 CLN; tuy nhiên, các bên không thoả thuận rõ giá trị của từng loại đất. Hơn nữa, thực tế diện tích đang tranh chấp 94,5m^2 là CLN, nằm phía trong thửa đất 2328, không giáp mặt tiền lộ, không có lối đi riêng nên việc nguyên đơn yêu cầu ông T, bà T1 phải bồi thường giá 1.200.000 đồng/m^2 là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm xác định giá đất tranh chấp theo giá thị trường tại biên bản định giá ngày 22/9/2025 đối với đất vườn là 820.000 đồng/m^2 x 94.5m^2 = 77.490.000 đồng là có căn cứ.

Do đó, cần buộc ông T, bà T1 phải trả giá trị 94,5m^2 CLN thửa 2328 cho ông Nguyễn Thuận L số tiền 77.490.000 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Đối với đương sự vắng mặt mặc dù đã được

triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung: Vào ngày 09/7/2018 ông Nguyễn Thuận L và ông Lê Công T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2327, 2328 (Tách từ thửa 1133, 1134), tờ Bản đồ số 7A, toạ lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ), diện tích 196,5m^2; trong đó: ODT: 42m^2 + 154,5 m^2 CLN.

Sau khi chuyển nhượng ông T đã thực hiện thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07920 ngày 30/7/2018, thửa 2327, tờ Bản đồ số 7A, diện tích 42m^2 ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07921 ngày 30/7/2018, thửa 2328, tờ Bản đồ số 7A, diện tích 154,5m^2 CLN nhưng do hai bên có cam kết là bị đơn chỉ được sử dụng 60m^2, còn lại 94,5m^2 là của ông L nhưng do diện tích tách thửa không đủ nên để cho bị đơn đứng tên toàn bộ diện tích đất trên. Nay nguyên đơn đòi lại diện tích đất 94,5m^2 CLN thửa 2328. Phía bị đơn vắng mặt nên chưa ghi nhận được ý kiến.

Phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần P cho rằng: Do ông T và bà T1 khi đứng tên chủ quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đoàn Quốc V và ông V đã đăng ký chỉnh lý biến động, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07921 ngày 12/10/2020. Ông V đã thế chấp tại Ngân hàng diện tích đất trên. Ông V không trả nợ nên ngân hàng khởi kiện và đã có bản án hiệu lực buộc ông V phải trả nợ vốn và lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thuận L và ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1: Hợp đồng trên có ra công chứng, chứng thực hai bên đã thực hiện việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng hoàn tất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng trên thực hiện đúng quy định pháp luật.

Sau khi ông T đứng tên quyền sử dụng thì ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Đoàn Quốc V việc chuyển nhượng này cũng thực hiện đúng quy định pháp luật. Do ông V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất trống không có công trình, vật kiến trúc trên đất nên Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất do ông V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngay tình nên quyền lợi của ngân hàng phải được đảm bảo quyền được yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án.

Xét yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy: Vợ chồng ông T, bà T1 là người có lỗi, ông bà không thực hiện đúng theo cam kết nhưng không thể huỷ hợp đồng chuyển nhượng để giao trả lại quyền sử dụng đất thửa 2328 cho ông Nguyễn Thuận L do hợp đồng đã hoàn tất đối với phần đất có một phần diện tích khu mộ của gia đình ông Nguyễn Thuận L; nay nguyên đơn chỉ yêu cầu vợ chồng ông T,

bà T1 trả cho nguyên đơn giá trị phần diện tích 94,5m^2 CLN là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Xét về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp nhận thấy: tại Hợp đồng đặt cọc mua đất giữa ông Nguyễn Thuận L với ông Lê Công T giá tiền 120.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là 100m^2; trong đó có 40m^2 ODT + 60m^2 CLN; tuy nhiên, các bên không thoả thuận rõ giá trị của từng loại đất. Hơn nữa, thực tế diện tích đang tranh chấp 94,5m^2 là CLN, nằm phía trong thửa đất 2328, không giáp mặt tiền lộ, không có lối đi riêng nên việc nguyên đơn yêu cầu ông T, bà T1 phải bồi thường giá 1.200.000 đồng/m^2 là không có cơ sở. Cần xác định giá đất tranh chấp theo giá thị trường tại biên bản định giá ngày 22/9/2025 đối với đất vườn là 820.000 đồng/m^2 x 94.5m^2 = 77.490.000 đồng là cơ sở giải quyết.

Do đó, cần buộc ông T, bà T1 phải trả giá trị 94,5m^2 CLN thửa 2328 cho ông Nguyễn Thuận L số tiền 77.490.000 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thuận L: Ông L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.137.000 đồng: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lê Công T và bà Hồ Thị T1 phải chịu chi phí thẩm định và định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông T, bà T1 phải trả lại nguyên đơn 4.137.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do một phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T, bà T1 phải chịu án phí là 3.874.500 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận: 1.795.500 đồng án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010581 ngày 27/5/2026 thành án phí. Ông L đã nộp đủ.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 40; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 223, Điều 500; Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 166, 167, khoản 1 Điều 168; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thuận L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thuận L.

Buộc ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải trả cho ông Nguyễn Thuận L giá trị quyền sử dụng đất diện tích 94,5m^2 CLN, thửa 2328, tờ bản đồ 7A, toạ lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cũ), trị giá 77.490.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) mà ông Lê Công T chưa thanh toán tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa ông Nguyễn Thuận L với ông Lê Công T và Giấy cam kết ngày 05/8/2018 của ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thuận L về việc yêu cầu ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo mức giá 1.200.000 đồng/m^2.

3. Đối với phần diện tích đất có khu mộ của gia đình ông Nguyễn Thuận L đang tồn tại trên thửa đất 2328, tờ bản đồ 7A, toạ lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ do ông Huỳnh Đoàn Quốc V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07921 ngày 12/10/2020 thì gia đình ông Nguyễn Thuận L có thể thoả thuận nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa 2328 hoặc nếu sau này có người mua tài sản phát mãi thửa 2328 thì gia đình ông L có thể thoả thuận với người mua tài sản sau hoặc người mua tài sản nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.137.000 đồng: ông Lê Công T và bà Hồ Thị T1 phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông T, bà T1 phải trả lại nguyên đơn 4.137.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Lê Công T, bà Hồ Thị T1 phải chịu án phí là 3.874.500 đồng (Ba triệu tám trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

5.2. Nguyên đơn phải chịu án phí 1.795.500 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.835.000 đồng theo biên lai số 0004121 ngày 04/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Cần Thơ). Nguyên đơn còn được nhận lại 1.039.500 đồng tiền tạm ứng án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010581 ngày 27/5/2026 thành án phí. Ông L đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 tự 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 Luật Thi hành án dân sự./.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Hải

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thùy Trang Nguyễn Quốc Định Nguyễn Văn Hải