

Bản án số: 75/2026/DS-ST.

Ngày 17 - 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 KHU VỰC 9 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hồng Ứng.

Ông Trần Huy Tùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Thanh Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Ngọc.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2025/TLST-DS, ngày 21 tháng 01 năm 2025, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 164/2026/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Lưu Phước H; Sinh năm: 1980. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ – Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

* *Bị đơn:* Lưu Thị Hồng P; Sinh năm: 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ – Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G

- *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng giao dịch T:* Ông La Thanh V – Chức vụ: Phó phòng giao dịch T - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2026 – Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2024, các lời khai trong quá trình tố tụng và đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/3/2026, nguyên đơn ông Lưu Phước H trình bày:

Ông Lưu Phước H là em ruột của bà Lưu Thị Hồng P, do là chị em nên vào ngày 01/9/2019 bà Lưu Thị Hồng P có hợp đồng cầm cố cho ông Lưu Phước H 03 thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

Với số tiền cổ đất là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), bà P thỏa thuận với ông H bằng giấy viết tay, thời hạn cổ đất đến hết tháng 3 năm 2024 bà P sẽ trả tiền cho ông H để chuộc lại đất, nếu hết tháng 3 năm 2024 mà bà P không trả tiền cho ông H thì bà P sẽ chuyển nhượng 03 thửa đất đã cầm cố cho ông H để khấu trừ vào số tiền 500.000.000 đồng mà bà P nợ ông H.

Tuy nhiên, từ tháng 4/2024 cho đến nay ông H đã nhiều lần yêu cầu bà P trả tiền cho ông H, nếu không có tiền trả thì bà P phải thực hiện việc chuyển nhượng 03 thửa đất đã cầm cố cho ông H, nhưng bà P không thực hiện như đã thỏa thuận. Xét thấy bà P đã vi phạm thỏa thuận với ông H.

Nay ông Lưu Phước H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc bà Lưu Thị Hồng P thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Lưu Phước H đối với 03 thửa đất sau đây:

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

* Tại lời khai ngày 29/01/2026 và tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/3/2026, bị đơn là bà Lưu Thị Hồng P trình bày:

Bà Lưu Thị Hồng P thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn. bà Lưu Thị Hồng P là chị ruột của ông Lưu Phước H, do là chị em nên vào ngày 01/9/2019 bà P có hợp đồng cầm cố cho ông H 03 thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

Với số tiền cổ đất là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), bà P thỏa thuận với ông H bằng giấy viết tay, thời hạn cổ đất đến hết tháng 3 năm 2024 bà P sẽ trả tiền cho ông H để chuộc lại đất, nếu hết tháng 3 năm 2024 mà bà P không trả tiền cho ông H thì bà P sẽ chuyển nhượng 03 thửa đất đã cầm cố cho ông H để khấu trừ vào số tiền 500.000.000 đồng mà bà P nợ ông H. Tuy nhiên, bà P không có nhận tiền của ông H, nên không đồng ý trả tiền cho ông H và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, nếu ông H muốn mua đất của bà P thì đề nghị ông H trả hết số nợ mà bà P còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng giao dịch T thì bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông H.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G1 trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G1 không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, vì hiện nay các thửa đất nêu trên bị đơn là bà Lưu Thị Hồng P cùng chồng là ông Kim T đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G1 để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số LD2005000260, ngày 19/02/2020 vay số tiền là 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*). Trong quá trình vay vốn thì bà P và ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện bà P và ông T đến Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ), vụ án đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 36/2022/QĐST-DS, ngày 20/9/2022, có nội dung:

“Ngân hàng Thương mại cổ phần S với vợ chồng ông Kim T, bà Lưu Thị Hồng P và ông Lưu Văn P1 thống nhất như sau:

- Số tiền nợ vay tạm tính đến ngày 12/9/2022 là 2.111.193.249 đồng, trong đó vốn gốc là 1.789.391.004 đồng, tiền lãi trong hạn là 178.542.918 đồng; Lãi quá hạn là 133.191.731 đồng; Lãi phạt là 9.067.595 đồng; Về thời hạn và cách thức thanh toán: Đến ngày 31/10/2022, vợ chồng ông Kim T, bà Lưu Thị Hồng P và ông Lưu Văn P1 sẽ liên đới thanh toán đầy đủ gốc và lãi cho

Ngân hàng S.; Kể từ ngày tiếp theo của ngày Hòa giải thành (12/9/2022) vợ chồng ông Kim T, bà Lưu Thị Hồng P và ông Lưu Văn P1 còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vì vậy lãi suất mà vợ chồng ông Kim T, bà Lưu Thị Hồng P và ông Lưu Văn P1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp theo từng thời điểm thanh toán. Địa điểm giao nhận tiền: Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng”.

Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán nợ thì phía ông T, bà P và ông P1 không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận, nên Ngân hàng đã yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ) tiến hành kê biên phát mãi tài sản là 03 thửa đất nêu trên. Hiện nay 03 thửa đất nêu trên đang bị kê biên để tiến hành phát mãi. Trong thời gian làm thủ tục phát mãi tài sản thì ông Lưu Phước H gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà P đối với 03 thửa đất nêu trên. Do đó, việc phát mãi tài sản đang bị tạm dừng để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Bà P cầm cố tài sản cho ông H là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên Ngân hàng có ý kiến đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ phát biểu ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Về án phí và chi phí tố tụng khác: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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:

[1.1] Ông Lưu Phước H là nguyên đơn, bà Lưu Thị Hồng P là bị đơn đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tiến hành xét xử vắng mặt ông H và bà P.

[1.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Lưu Phước H trình bày: Vào ngày 01/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là bà Lưu Thị Hồng P có hợp đồng cầm cố cho ông Lưu Phước H 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên; Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên; Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên với số tiền cổ đất là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), bà P thỏa thuận với ông H bằng giấy viết tay, thời hạn cổ đất đến hết tháng 3 năm 2024 bà P sẽ trả tiền cho ông H để chuộc lại đất, nếu hết tháng 3 năm 2024 mà bà P không trả tiền cho ông H thì bà P sẽ chuyển nhượng 03 thửa đất đã cầm cố cho ông H để khấu trừ vào số tiền 500.000.000 đồng mà bà P nợ ông H. Tuy nhiên, từ tháng 4/2024 cho đến nay ông H đã nhiều lần yêu cầu bà P trả tiền cho ông H, nếu không có tiền trả thì bà P phải thực hiện việc chuyển nhượng 03 thửa đất đã cầm cố cho ông H, nhưng bà P không thực hiện như đã thỏa thuận. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận, nên ông H yêu cầu Tòa án buộc bà Lưu Thị Hồng P thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Lưu Phước H đối với 03 thửa, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu buộc bà Lưu Thị Hồng P thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Lưu Phước H đối với 03 thửa đất sau đây:

- + Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên.

- + Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/3/2026, bị đơn là bà Lưu Thị Hồng P trình bày: bà P không có nhận tiền của ông H, nên không đồng ý trả tiền cho ông H và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, nếu ông H muốn mua đất của bà P thì đề nghị ông H trả hết số nợ mà bà P còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng giao dịch T thì bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông H.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G1 trình bày: 03 thửa đất nêu trên hiện nay bà P và chồng là ông Kim T đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng G1 (Có hồ sơ kèm theo), hiện nay đang bị kê biên phát mãi. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc cầm cố quyền sử dụng đất với nhau và có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu hết thời hạn cầm cố mà bị đơn không có tiền chuộc lại đất thì sẽ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/3/2026 bị đơn lại cho rằng không có nhận tiền của ông H, nên không đồng ý trả tiền cho ông H và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, nếu ông H muốn mua đất của bà P thì đề nghị ông H trả hết số nợ mà bà P còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh S1 – Phòng giao dịch T thì bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông H. Mặc dù, bị đơn không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên giao dịch giữa các bên được lập bằng giấy tay, nội dung thể hiện là cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất không phải là đối tượng của biện pháp cầm cố, mà chỉ có thể thế chấp. Vì vậy, thỏa thuận "cầm cố đất" giữa các bên là không đúng hình thức pháp luật quy định.

Ngoài ra, quan hệ thực tế giữa các bên là quan hệ vay tài sản có thỏa thuận bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận về việc "không trả tiền thì chuyển nhượng đất để trừ nợ" thực chất là điều khoản chuyển quyền sử dụng đất thay cho nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đất đai. Trong vụ án này, các bên chỉ lập giấy tay, thỏa thuận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên đã không tuân thủ điều kiện về hình thức nên không làm phát sinh hiệu lực chuyển nhượng.

Đồng thời, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thì theo Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 09/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, thành phố Cần Thơ), 03 thửa đất nêu trên đã bị kê biên để thi hành các bản án, quyết định khác đối với bà P và những người liên quan. Quyết định này thể hiện các thửa đất đã được đưa vào xử lý thi hành án và bị hạn chế việc chuyển

nhượng, chuyển dịch quyền sử dụng đất, nên việc nguyên đơn yêu Tòa án buộc bị đơn chuyển nhượng các thửa đất trên cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa không có đương sự nào yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Phước H với bà Lưu Thị Hồng P lập ngày 01/9/2019 là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông Lưu Phước H không được chấp nhận, nên ông Lưu Phước H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 12.203.504 đồng; Số tiền này ông Lưu Phước H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 48, ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ; Như vậy, ông Lưu Phước H đã nộp xong tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Bà Lưu Thị Hồng P không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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: Buộc ông Lưu Phước H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004249 ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Như vậy, ông Lưu Phước H đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà Lưu Thị Hồng P không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ. Như đã nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lưu Phước H về việc yêu cầu: Buộc bà Lưu Thị Hồng P thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Lưu Phước H đối với 03 thửa đất sau đây:

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.560m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 23/7/2019 do bà Lưu Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, diện tích 18.126m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 31/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

+ Thửa đất số 927 tờ bản đồ số 4, diện tích 18.020,7m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ668556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cũ cấp ngày 30/7/2019 do bà Lưu Thị Hồng P đứng tên.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông Lưu Phước H không được chấp nhận, nên ông Lưu Phước H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 12.203.504 đồng (*Mười hai triệu hai trăm lẻ ba nghìn năm trăm lẻ bốn đồng*); Số tiền này ông Lưu Phước H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 48, ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ; Như vậy, ông Lưu Phước H đã nộp xong tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Bà Lưu Thị Hồng P không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lưu Phước H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004249 ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Như vậy, ông Lưu Phước H đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà Lưu Thị Hồng P không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lưu Phước H, bà Lưu Thị Hồng P không có mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa

đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Hồ Mỹ Xuyên