

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: 823/2026/DS-PT
Ngày 24/7/2026
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: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Ông Trần Nam Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Quốc Thịnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 24 tháng 7 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 496/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 571/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông **Tiết Xà M**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

2. Bà **Lâm Thị P**, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: **Ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Bà **Lâm Thị Hằng N**, sinh năm 1988; (vắng mặt)

2. Ông **Kim Điền P1**, sinh năm 1993; (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P**: Ông **Nguyễn Văn Ú**, là luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Địa chỉ: **Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Tiết C**, sinh năm 1973. (có mặt)
 2. Bà **Triệu Thị T**, sinh năm 1973. (vắng mặt)
- Cùng Địa chỉ: **Ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lý Thị X**, sinh năm 1959; (vắng mặt)
 2. Ông **Lâm S**; (vắng mặt)
 3. Bà **Lâm Thị N1**. (vắng mặt)
- Cùng Địa chỉ: **Ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ**.
4. Ông **Lâm D**. Địa chỉ: **Ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)
 5. **Ngân hàng N2**.

Người đại diện theo uỷ quyền của **Ngân hàng N2**: Ông **Trần Thanh H**. Địa chỉ: **Số B, đường T, ấp A, xã P, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P**, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2024 của ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** và trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Năm 2022, vợ chồng ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** phần đất tại **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (nay thuộc **xã L, thành phố Cần Thơ**). Ban đầu, diện tích thỏa thuận là ngang 42m, dài 24m với giá 16.000.000 đồng/mét ngang. Sau đó, do thấy chiều dài hơi ngắn, nguyên đơn chuyển nhượng thêm 07m chiều dài cho đủ 31m, lúc này giá tăng lên 18.000.000 đồng/mét ngang, thành tổng cộng là 756.000.000 đồng (42m x 18.000.000 đồng). Sau đó, nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng thêm 02m chiều ngang. Tổng cộng diện tích chuyển nhượng là 44m ngang x 31m dài với tổng giá trị là 792.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022, có chữ ký các bên và xác nhận của Trưởng **Ban N3**.

Để thanh toán, vợ chồng ông **M** thỏa thuận bằng lời nói sẽ đổi cho vợ chồng ông **C** 2,5 công đất ruộng trị giá 125.000.000 đồng (tương đương 50.000.000 đồng/công) và giao đủ số tiền mặt còn lại là 667.000.000 đồng. Phần đất ruộng 2,5 công này do mẹ ruột bà **P** là bà **Lý Thị X** đứng tên, ông **C** yêu cầu giao bản

chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển tên cho cả hai bên và nguyên đơn đã giao giấy. Ông C hứa sẽ đồng thời làm thủ tục tách quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn đối với phần đất 44m x 31m và chuyển tên 2,5 công đất ruộng qua cho ông C. Nhưng sau khi nhận đủ số tiền 667.000.000 đồng, nhận 2,5 công đất để canh tác và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C không thực hiện thủ tục chuyển tên. Nguyên đơn đã yêu cầu nếu không làm thủ tục thì phải hoàn trả số tiền 667.000.000 đồng và trả lại 2,5 công đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2022 đã ký với bị đơn đối với phần đất chiều ngang 44m, chiều ngang 31m, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu; buộc vợ chồng bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận là 667.000.000 đồng và phần đất có diện tích 2,5 công tằm cấy cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 đối với phần diện tích đất tương ứng số tiền 667.000.000 đồng (tương đương 37m ngang), phần 07m ngang đất còn lại thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng đổi đất đối với diện tích 2,5 công tằm cấy của bà Lý Thị X, buộc bị đơn trả lại diện tích đất này và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X.

- Theo đơn phản tố ngày 10/3/2025, biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2024 và trình bày của ông Tiết C, bà Triệu Thị T:

Vợ chồng ông Tiết C, bà Triệu Thị T thừa nhận quá trình thỏa thuận và lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 đối với phần đất ngang 44m, dài 31m (thuộc thửa đất số 360, tờ bản đồ 04, loại đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/5/2024 cho ông T1 Chuông đứng tên) với tổng giá trị 792.000.000 đồng như vợ chồng ông Tiết Xà M, bà Lâm Thị P trình bày.

Do không đủ tiền trả, vợ chồng ông M đã đề nghị bán cho vợ chồng ông C 2,5 công đất ruộng với giá 125.000.000 đồng để trừ vào tiền mua đất. Khi thỏa thuận, vợ chồng ông M không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về sau, khi nhận Giấy chứng nhận, ông C mới biết phần đất này do bà Lý Thị X đứng tên. Sau khi trừ 125.000.000 đồng, vợ chồng ông M đã trả đủ 667.000.000 đồng và ông C đã giao phần đất 44m x 31m cho ông M sử dụng từ năm 2022 đến nay.

Bị đơn cho rằng khi nguyên đơn yêu cầu làm thủ tục tách thửa, bị đơn cũng yêu cầu phải đồng thời làm thủ tục chuyển tên 2,5 công đất ruộng cho bị đơn nhưng nguyên đơn không thực hiện mà khởi kiện ra Tòa án nên bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất ngang 44m, dài 31m theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2,5 công tầm cây và công nhận quyền sử dụng phần đất này cho bị đơn.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 12/11/2024, bà **Lý Thị X** trình bày:

Bà **Lý Thị X** là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 2,5 công tầm cây tại **ấp K**. Bà cho vợ chồng con gái là bà **P**, ông **M** mượn đất để canh tác và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **P**, ông **M** cất giữ giữ. Việc bà **P**, ông **M** mang phần đất này đổi cho vợ chồng ông **C** và giao Giấy chứng nhận cho ông **C** không có sự đồng ý của bà **X**, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà. Bà **X** yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, buộc ông **C**, bà **T** trả lại toàn bộ 2,5 công đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị N1**, ông **Lâm D** trình bày: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu của mẹ ruột là bà **Lý Thị X**.

- Tại văn bản ngày 21/5/2025 và 24/7/2025, đại diện **Ngân hàng N4 - Chi nhánh T3** trình bày: Ngày 02/7/2024, ông **Tiết C** có ký hợp đồng vay 200.000.000 đồng và Ngân hàng có giữ hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 128050 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 06/5/2024. Đến ngày 09/6/2025, ông **C** đã trả hết nợ nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa ông **C** và Ngân hàng.

- Tại Bản án số 89/2025/DS-ST ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ quyết định như sau (tóm tắt):

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P**. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** và bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** được xác lập vào ngày 04/5/2022, công nhận ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** được quyền sử dụng đối với diện tích 1.333,8m² nằm một phần trong thửa 360, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ)**, đất do ông **Tiết C** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 128050, số vào sổ cấp GCN: CH04033 do **UBND huyện T** cấp ngày 06/5/2024, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 360 có số đo 9,88m + 21,83m;
- Hướng Tây giáp thửa 340 có số đo 9,97m + 8,10m + 17,32m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 360 có số đo 17,76m + 12,44m + 11,88m;

- Hướng Bắc giáp đường H có số đo 7,56m + 9,99m + 7,66m + 9,35m + 5,44m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

Buộc nguyên đơn ông Tiết Xà M, bà Lâm Thị P có nghĩa vụ có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn ông Tiết C, bà Triệu Thị T số tiền chuyển nhượng còn lại 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị X. Buộc bị đơn ông Tiết C, bà Triệu Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Lý Thị X diện tích đất 3.459,3m² nằm một phần trong thửa 516, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ), đất do Hộ Lý Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 do UBND huyện T cấp ngày 26/12/1994, có số đo tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 416 có số đo 78,26m;
- Hướng Tây giáp thửa 358 có số đo 43,51m + 34,86m;
- Hướng Nam giáp đất ông Liêu T2 có số đo 31,29m + 12,71m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 516 (Tiết Chuông sử dụng) có số đo 43,25m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

Buộc ông Tiết C, bà Triệu Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Lý Thị X 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 do UBND huyện T cấp ngày 26/12/1994 cho Hộ Lý Thị X.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Tiết Xà M, bà Lâm Thị P chịu án phí số tiền 6.550.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003838 ngày 05/4/2024, buộc ông Tiết Xà M, bà Lâm Thị P tiếp tục có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 6.250.000 đồng. Buộc bị đơn ông Tiết C, bà Triệu Thị T chịu án phí số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 600.000 đồng tại các biên lai số 0008175, 0008174 ngày 20/3/2025, hoàn trả cho ông Tiết C, bà Triệu Thị T số tiền nộp dư 300.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** chịu chi phí thẩm định, định giá 13.421.299 đồng và ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** đã nộp xong.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 29/9/2025, ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P** kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2022 đối với diện tích ngang 37m, dài 31m. Đối với số tiền 125.000.000 đồng phát sinh từ việc tự ý lấy đất của bà **X** để đổi cho ông **C** thì yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch này; nguyên đơn đồng ý trả lại 07m ngang đất cho ông **C** và không có nghĩa vụ trả 125.000.000 đồng cho ông **C**.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P** được nộp đúng thời hạn và hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà **Lý Thị X**, ông **Lâm S**, bà **Lâm Thị N1**, ông **Lâm D** và ông **Trần Thanh H** vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau là sự thật:

[3.1] Vào ngày 04/5/2022, ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** (bên nhận chuyển nhượng) và ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** (bên chuyển nhượng) lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 44m, chiều dài 31m (diện tích đo đạc thực tế là 1.333,8m²) với giá 792.000.000 đồng (tương đương 18.000.000 đồng/01 mét ngang). Phần đất này nằm trong thửa đất số 360, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.132,2m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại **ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ** (trước đây là **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**) thuộc quyền sử dụng của ông **Tiết C** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số DN 128050, số vào sổ CH04033 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/5/2024.

[3.2] Thực hiện thỏa thuận, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 667.000.000 đồng. Đối với số tiền 125.000.000 đồng còn lại, hai bên thỏa thuận nguyên đơn giao cho bị đơn 2,5 công tằm cấy đất ruộng (diện tích đo đạc thực tế là 3.459,3 m²) nằm trong thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.100m², tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của bà Lý Thị X (mẹ ruột bà P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ 00013 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/12/1994.

[3.3] Từ lúc chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng ông Tiết Xà M và bà Lâm Thị P quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1.333,8m² thuộc thửa đất số 360. Còn vợ chồng ông Tiết C và bà Triệu Thị T quản lý, sử dụng diện tích đất 3.459,3m² thuộc thửa 516 và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700 cấp ngày 26/12/1994 của bà Lý Thị X.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa án chỉ công nhận diện tích đất chuyển nhượng tương đương 37m ngang (tương ứng số tiền 667.000.000 đồng đã trả) và trả lại 07m ngang đất cho bị đơn, theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/5/2022, các bên đã thống nhất chuyển nhượng phần đất ngang 44m, dài 31m nằm trong thửa đất số 360, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế là 1.333,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tiết C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 128050 cấp ngày 06/5/2024. Việc nguyên đơn yêu cầu thay đổi đối tượng hợp đồng dựa trên số tiền đã thanh toán là không phù hợp với nội dung của hợp đồng đã được hai bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết. Hơn nữa, mặc dù các bên xác lập hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng về nội dung, bên nhận chuyển nhượng thực tế đã giao 667.000.000 đồng trên tổng giá trị 792.000.000 đồng, tức đã thực hiện được hơn 84% nghĩa vụ thanh toán và bên chuyển nhượng đã giao diện tích đất này cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án có thẩm quyền công nhận hiệu lực của giao dịch khi một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận toàn bộ diện tích đất 1.333,8m² cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý thanh toán số tiền 125.000.000 đồng, vì cho rằng việc tự ý lấy đất của bà Lý Thị X giao cho bị đơn là vi phạm pháp luật nên khi thỏa thuận đổi đất này bị tuyên vô hiệu, nguyên đơn không có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 125.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến là không phù hợp và không có căn cứ, bởi xét nội dung thỏa thuận thanh toán, các bên đều thừa nhận tổng giá trị phần đất chuyển nhượng tại thửa đất số 360 là 792.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán được số tiền 667.000.000 đồng cho bị đơn và thỏa thuận nguyên đơn giao cho bị đơn 2,5 công đất ruộng trị giá 125.000.000 đồng (tương đương 50.000.000 đồng/công) để trừ vào số tiền còn lại phải thanh toán là 125.000.000 đồng. Nên số tiền 125.000.000

đồng này phát sinh từ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất của bị đơn, mà không phải từ giao dịch đổi đất. Do thỏa thuận đổi đất bị vô hiệu, theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bị đơn hoàn trả đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ 00013 cấp ngày 26/12/1994 lại cho bà **Lý Thị X** nên việc giao đất cho bị đơn để trừ nợ không còn được thực hiện và nguyên đơn vẫn có nghĩa vụ trả đủ số tiền 125.000.000 đồng còn lại để nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.333,8m² theo hợp đồng chuyển nhượng đã được Tòa án công nhận hiệu lực.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P**, quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Kiểm sát viên đề nghị không chấp kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[8] Ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P** mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) và khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P**.
2. Giữ nguyên bản án số Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P**. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** và bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** được xác lập vào ngày 04/5/2022, công nhận ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** được quyền sử dụng đối với diện tích 1.333,8m² nằm một phần trong thửa 360, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ)**, đất do ông **Tiết C** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 128050, số vào sổ cấp GCN: CH04033 do **UBND huyện T** cấp ngày 06/5/2024, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 360 có số đo 9,88m + 21,83m;
- Hướng Tây giáp thửa 340 có số đo 9,97m + 8,10m + 17,32m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 360 có số đo 17,76m + 12,44m + 11,88m;
- Hướng Bắc giáp **đường H** có số đo 7,56m + 9,99m + 7,66m + 9,35m + 5,44m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

Buộc nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** có nghĩa vụ có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** số tiền chuyển nhượng còn lại 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lý Thị X**. Buộc bị đơn ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** có nghĩa vụ trả cho bà **Lý Thị X** diện tích đất 3.459,3m² nằm một phần trong thửa 516, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ)**, đất do **Hộ Lý Thị X** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 do **UBND huyện T** cấp ngày 26/12/1994, có số đo tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 416 có số đo 78,26m;
- Hướng Tây giáp thửa 358 có số đo 43,51m + 34,86m;
- Hướng Nam giáp đất ông **Liêu T2** có số đo 31,29m + 12,71m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 516 (Tiết Chuông sử dụng) có số đo 43,25m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

Buộc ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** có nghĩa vụ trả cho bà **Lý Thị X** 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 597700, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 do **UBND huyện T** cấp ngày 26/12/1994 cho **Hộ Lý Thị X**.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** chịu án phí số tiền 6.550.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003838 ngày 05/4/2024, buộc ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** tiếp tục có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 6.250.000 đồng. Buộc bị đơn

ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** chịu án phí số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 600.000 đồng tại các biên lai số 0008175, 0008174 ngày 20/3/2025, hoàn trả cho ông **Tiết C**, bà **Triệu Thị T** số tiền nộp dư 300.000 đồng.

2.4. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** chịu chi phí thẩm định, định giá 13.421.299 đồng và ông **Tiết Xà M**, bà **Lâm Thị P** đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P** mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004932 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; ông **Tiết Xà M** và bà **Lâm Thị P** còn phải nộp thêm 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2025 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 Điều 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 72 của Luật Thi hành án dân sự 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

