

**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: 622/2026/DS-PT

Ngày: 23-6-2026

V/v “Tranh chấp thỏa thuận
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 691/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 798/2026/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa 756/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ A, khóm B, phường C, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1987 (có mặt); ông Trần Đình H, sinh năm 1989 (vắng mặt); ông Trần Tấn L, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: B T, khóm T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty Cổ phần K1 (gọi tắt là Công ty K1)

Địa chỉ: B, L, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Xuân C1 – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: B L, phường X thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn X (gọi tắt là Công ty X).

Người đại diện: Phạm Minh T1

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc A, sinh năm: 1988
Địa chỉ liên hệ: Lô B đường N nổi dài, phường H, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền ngày 02/6/2026). Đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Hoàng N và bị đơn Công ty Cổ phần K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:
Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/4/2022, ông N có ký với phía bị đơn 11 Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để thỏa thuận chuyển nhượng đối với 11 lô nền gồm:

1. H02 -02, diện tích 150m², thửa 1012, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

2. H02-04, diện tích 150m², thửa 1019, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

3. H02-05, diện tích 150m², thửa 1018, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

4. H02-06, diện tích 150m², thửa 1017, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

5. H02-07, diện tích 150m², thửa 1016, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

6. H02-08, diện tích 150m², thửa 1015, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

7. H02-09, diện tích 150m², thửa 1028, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

8. H02-10, diện tích 150m², thửa 1027, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.461 đồng.

9. H02-11, diện tích 150m², thửa 1019, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.461 đồng.

10. H02-12, diện tích 150m², thửa 1025, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.460 đồng.

11. H02-13, diện tích 150m², thửa 1024, tờ bản đồ số 39, đã thanh toán 1.863.568.461 đồng.

Các lô nền thuộc dự án khu đô thị S, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Diện tích mỗi nền là 150m², đơn giá là 33.890.861 đồng/m², tương ứng mỗi lô 5.083.629.199 đồng/lô nền. (Tuy nhiên do thỏa thuận tại điểm n, mục 1.2 Điều 01, tại phụ lục 01 của Hợp đồng về các điều khoản giảm trừ nên giá thực tế chuyển nhượng của 11 lô nền nêu trên là 4.778.611.447 đồng/lô).

Tổng giá trị của 11 lô nền là 52.564.725.917 đồng (4.778.611.447 đồng/lô x 11 lô). Sau khi ký thỏa thuận thì ông N đã nộp tiền vào thanh toán cho mỗi lô nền là 1.863.568.460 đồng x 11 lô nền = 20.500.243.071 đồng (đạt 39% giá trị hợp đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông N được biết là các lô nền trên phía bị đơn đã

đem thế chấp ngân hàng và có thể dẫn đến việc khi ông N hoàn thành đóng 97% theo thỏa thuận thì bị đơn sẽ không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông N. Vì vậy ông N nhiều lần liên hệ phía Công ty qua email, trao đổi qua điện thoại yêu cầu gặp mặt trực tiếp người đại diện theo pháp luật của bị đơn để được cung cấp các văn bản pháp lý liên quan đến 11 lô nền đã ký kết nêu trên, nhằm để ông N có niềm tin và căn cứ vững chắc tiếp tục thực hiện nộp tiền vào công ty theo thỏa thuận. Tuy nhiên phía công ty không trả lời, cũng không cung cấp các chứng từ liên quan theo yêu cầu của ông N mà gửi các Thông báo vào ngày 25/02/2025 để yêu cầu chấm dứt và phạt vi phạm lãi đối với ông N. Việc bị đơn chưa giải đáp các thắc mắc cũng như cung cấp các tài liệu pháp lý liên quan cho ông N mà lại ra thông báo chấm dứt hợp đồng như trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do vậy ông N khởi kiện yêu cầu không được kết thúc hợp đồng đối với 11 lô nền trên; không đồng ý về việc trả lãi theo các thông báo mà phía công ty đã gửi; ông N đồng ý tiếp tục thanh toán đủ 97% giá trị hợp đồng khi bị đơn thực hiện việc công chứng các lô nền nêu trên, 3% còn lại sẽ thực hiện khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía bị đơn – Công ty CP K1 (gọi tắt là công ty K1) có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu:

Trong quá trình ký kết và thực hiện đối với 11 Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty K1, Công ty X và ông Phạm Hoàng N thì ông N đã rất nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 4.3 của các Thỏa thuận đã ký kết, do vậy Công ty K1 đã nhiều lần gửi thông báo cho ông N biết về việc vi phạm. Tuy nhiên, nay trên tinh thần thiện chí, công ty K1 đồng ý tiếp tục thực hiện các Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Công ty K1, Công ty X với ông N, nhưng ông N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản 4.3 Điều 4 của Thỏa thuận là “Trong trường hợp khách hàng chậm thanh toán quá 10 ngày, kể từ ngày tới hạn tại mỗi đợt thanh toán thì khách hàng đồng ý chịu phạt là 150% trên lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 công bố tại thời điểm chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán”, như vậy mức lãi suất yêu cầu là 13,5%/tháng. Nay Công ty K1 phản tố yêu cầu:

- Buộc ông Phạm Hoàng N phải tiếp tục thực hiện 11 Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với Công ty K1, Công ty X vào ngày 07/4/2022.

- Buộc ông N có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty K1 tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán là 30.487.541.079 đồng, với mức lãi suất là 13,5%/năm, từ ngày chậm thanh toán, đến ngày xét xử xong vụ án (tạm tính đến ngày 08/8/2025) là 7.382.155.397 đồng.

Đại diện ủy quyền của Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty X) – ông K và bà Huỳnh Thị Kim L1 trình bày tại văn bản ngày 25/8/2025 và 20/11/2025:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng N, bởi theo quy định tại Điều 6.1 của Thỏa thuận thì các bên đã thỏa thuận rằng khi ông N hoàn tất việc thanh toán đến 97% giá trị thanh toán và trong thời hạn 690 ngày làm việc thì mới đủ điều kiện để tiến tới thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký Thỏa thuận, ông N đã xét kỹ và biết rõ về thực trạng pháp lý của dự án, đã được cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý đầy đủ nên việc ông N cho rằng Công ty K1 và Công ty X che giấu thông tin pháp lý liên quan đến dự án và các lô đất là không có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc được tiếp tục thực hiện các thỏa thuận chuyển nhượng đã ký kết với bị đơn. Hiện nay bị đơn đã đưa ra được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên đề nghị tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô nền đã thỏa thuận với nguyên đơn như trên. Nguyên đơn đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với mức giá đã thỏa thuận với bị đơn tại các thỏa thuận chuyển nhượng, và đồng ý hỗ trợ thêm 50.000.000đồng/01 lô nền, tương ứng 11 lô nền là 550.000.000 đồng.

Đại diện Công ty K1 – ông T1 trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện các thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký đối với ông Phạm Hoàng N, nhưng giữ nguyên yêu cầu về việc buộc ông N phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán là 30.487.541.079 đồng, không đồng ý về việc nguyên đơn chỉ trả thêm 50 triệu đồng mỗi nền. Bị đơn đồng ý giảm bớt yêu cầu về tiền lãi so với yêu cầu tại đơn phản tố, chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 24/11/2024 (là ngày có biên bản làm việc giữa hai bên) đến ngày xét xử 13/01/2025 với mức lãi suất 13,5%/tháng. Cụ thể buộc ông N phải trả cho bị đơn số tiền lãi là 4.679.628.736 đồng. Đối với ý kiến của Luật sư nguyên đơn nêu ra cho rằng có các bài báo đăng tin về việc bị đơn bị nợ thuế và cấm xuất cảnh đối với người đại diện theo pháp luật thì đây là các thông tin về Công ty TNHH X, không phải công ty K1. Công ty K1 đã trúng đấu giá theo quy định đối với hơn 2000 lô nền tại dự án Khu dân cư P từ Công ty X, hai công ty là độc lập, nên việc công ty X nợ thuế là không liên quan đến Công ty K1. Đối với việc Luật sư nguyên đơn dẫn chứng về việc bị đơn vi phạm đối với các khách hàng khác là không có căn cứ, vì thỏa thuận đối với mỗi khách hàng là khác nhau.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hoàng N và Công ty CP K1 về việc tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 11 lô nền theo các Thỏa thuận ký ngày 07/4/2022 gồm:

- 1.1. Thỏa thuận số 3202/H02-03
- 1.2. Thỏa thuận số 3203/H02-04
- 1.3. Thỏa thuận số 3204/H02-05
- 1.4. Thỏa thuận số 3205/H02-06
- 1.5. Thỏa thuận số 3206/H02-07
- 1.6. Thỏa thuận số 3207/H02-08
- 1.7. Thỏa thuận số 3208/H02-09
- 1.8. Thỏa thuận số 3209/H02-10
- 1.9. Thỏa thuận số 3210/H02-11
- 1.10. Thỏa thuận số 3211/H02-12
- 1.11. Thỏa thuận số 3212/H02-13

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng lô nền căn cứ theo giá đã thỏa thuận tại các “Thỏa thuận chuyển nhượng” mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết nêu trên.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của 11 lô nền nêu trên là 30.487.541.079 đồng. Và trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (50.000.000 đồng/01 lô nền).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc phía nguyên đơn – ông Phạm Hoàng N phải trả số tiền lãi là 4.679.628.736 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, nguyên đơn ông Phạm Hoàng N và bị đơn Công ty Cổ phần K1 có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn ông Phạm Hoàng N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại một phần Bản án dân sự số: 09/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn không hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng/lô nền và bác toàn bộ yêu cầu phản tố bị đơn.

Bị đơn Công ty Cổ phần K1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự số: 09/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng phía các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể ông Phạm Hoàng N và Công ty CP K1 đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 11 lô nền theo các Thỏa thuận ký ngày 07/4/2022 gồm: Thỏa thuận số 3202/H02-03; Thỏa thuận số 3203/H02-04; Thỏa thuận số 3204/H02-05; Thỏa thuận số 3205/H02-06; Thỏa thuận số 3206/H02-07; Thỏa thuận số 3207/H02-08; Thỏa thuận số 3208/H02-09; Thỏa thuận số 3209/H02-10; Thỏa thuận số 3210/H02-11; Thỏa thuận số 3211/H02-12; Thỏa thuận số 3212/H02-13. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng lô nền căn cứ theo giá đã thỏa thuận tại các “Thỏa thuận chuyển nhượng” mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết nêu trên; nguyên đơn Phạm Hoàng N đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của 11 lô nền nêu trên là 30.487.541.079 đồng và trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (50.000.000 đồng/01 lô nền) đến hết ngày 10/8/2026 để công ty K2 ta và các bên liên quan thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao 11 lô nền và thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên 11 lô nền cho ông N được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông N chỉ có trách nhiệm đóng phí trước bạ, còn lại đối với các khoản thuế, phí, lệ phí còn lại sẽ do công ty K1 có trách nhiệm đóng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Hoàng N và bị đơn Công ty Cổ phần K1 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Trước khi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, Công ty Cổ phần K1 nộp đơn xin công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 23/6/2026 đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm; Ngày 22/6/2026 ông Phạm Ngọc A là người đại diện ủy quyền của công ty TNHH X có đơn trình bày ý kiến đồng ý với tất cả các nội dung xin công nhận giữa ông Phạm Hoàng N và Cổ phần Kita I; Ông Phạm Ngọc A xin xét xử vắng mặt

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần K1 cùng thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 23/6/2026, cụ thể: ông Phạm Hoàng N và Công ty CP K1 đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 11 lô nền theo các Thỏa thuận ký ngày 07/4/2022 gồm: Thỏa thuận số 3202/H02-03; Thỏa thuận số 3203/H02-04; Thỏa thuận số 3204/H02-05; Thỏa thuận số 3205/H02-06; Thỏa thuận số 3206/H02-07; Thỏa thuận số 3207/H02-08; Thỏa thuận số 3208/H02-09; Thỏa thuận số 3209/H02-10; Thỏa thuận số 3210/H02-11; Thỏa thuận số 3211/H02-12; Thỏa thuận số 3212/H02-13; Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng lô nền căn cứ theo giá đã thỏa thuận tại các “Thỏa thuận chuyển nhượng” mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết nêu trên; nguyên đơn Phạm Hoàng N đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của 11 lô nền nêu trên là 30.487.541.079 đồng và trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (50.000.000 đồng/01 lô nền) đến hết ngày 10/8/2026 để công ty K2 ta và các bên liên quan thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao 11 lô nền và thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên 11 lô nền cho ông N được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông N chỉ có trách nhiệm đóng phí trước bạ, còn lại đối với các khoản thuế, phí, lệ phí còn lại sẽ do công ty K1 có trách nhiệm đóng.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần K1 phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ 57.691.131^d (Năm mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, một trăm ba một đồng) tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0002164 ngày 14/8/2025 thành án phí, bị đơn được nhận lại 57.391.131^d

(Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi một nghìn, một trăm ba một đồng); Nguyên đơn Phạm Hoàng N được nhận lại 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000102 ngày 21/3/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, người kháng cáo Công ty cổ phần K1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002455 ngày 03/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, (đã nộp xong). Nguyên đơn Phạm Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002486 ngày 04/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Ông Phạm Hoàng N và Công ty CP K1 đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 11 lô nền theo các Thỏa thuận ký ngày 07/4/2022 gồm:

- 1.1. Thỏa thuận số 3202/H02-03
- 1.2. Thỏa thuận số 3203/H02-04
- 1.3. Thỏa thuận số 3204/H02-05
- 1.4. Thỏa thuận số 3205/H02-06
- 1.5. Thỏa thuận số 3206/H02-07
- 1.6. Thỏa thuận số 3207/H02-08
- 1.7. Thỏa thuận số 3208/H02-09
- 1.8. Thỏa thuận số 3209/H02-10
- 1.9. Thỏa thuận số 3210/H02-11
- 1.10. Thỏa thuận số 3211/H02-12
- 1.11. Thỏa thuận số 3212/H02-13

Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng lô nền căn cứ theo giá đã thỏa thuận tại các “Thỏa thuận chuyển nhượng” mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết nêu trên.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của 11 lô nền nêu trên là 30.487.541.079 đồng và trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (50.000.000 đồng/01 lô nền) đến hết ngày 10/8/2026 để Công ty cổ phần K1 và các bên liên quan thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao 11 lô nền và thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên 11 lô nền cho ông N được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông N chỉ có

trách nhiệm đóng phí trước bạ, còn lại đối với các khoản thuế, phí, lệ phí còn lại sẽ do Công ty cổ phần K1 có trách nhiệm đóng.

3. Chi phí đo đạc thẩm định: Bị đơn Công ty cổ phần K1 tự nguyện trả lại cho nguyên đơn 2.500.000^d (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) trong giai đoạn thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần K1 phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ 57.691.131^d (*Năm mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, một trăm ba một đồng*) tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0002164 ngày 14/8/2025 thành án phí, bị đơn được nhận lại 57.391.131^d (*Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi một nghìn, một trăm ba một đồng*) tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

Nguyên đơn Phạm Hoàng N được nhận lại 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000102 ngày 21/3/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần K1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002455 ngày 03/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí (đã nộp xong).

Nguyên đơn Phạm Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002486 ngày 04/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí (đã nộp xong).

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 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, Điều 7a, Điều 7b 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 23 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy