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: 1273/2026/DS-PT Ngày: 09/9/2026 V/v *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – 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: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 08 và 09 tháng 9 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 573/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 221/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 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: 645/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: A Lê Hồng P, tổ E, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 2002. Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*:

1. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: A khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Bùi Thanh H**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 8 khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Trương Thị Lệ T**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: A khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962 và bà Hà Phương T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B đường C, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trương Ngọc H2**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. **Ngân hàng TMCP B2**.

Địa chỉ Phòng giao dịch: H N, phường C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn Văn N**.

Địa chỉ: H N, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

4. **Chi nhánh Văn phòng Đ- Cần Thơ**

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện và B tự khai ngày 29/11/2023, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc L trình bày:* Tháng 12/2016, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S và bà Trương Thị Lệ T 03 thửa đất gồm

Thửa số 57, tờ bản đồ số 32, diện tích 169,9m2

Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 32, diện tích 552,3m2

Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 32, diện tích 210,4m2

Các thửa đất liền kề nhau và cùng tọa lạc tại khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), bà được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 561, 562 vào ngày 27/4/2017 và chỉnh lý sang tên đối với thửa 57 vào 16/01/2017. Quá trình sử dụng đất đến năm 2023 khi đi làm thủ tục nhập thửa, qua đo đạc lại thì bà phát hiện các thửa đất đã chuyển nhượng trên không đúng vị trí và không đủ diện tích theo thỏa thuận, ranh giới các thửa đất đều bị xô lệch, vì ngoài chuyển nhượng cho bà các thửa đất này, bà S còn chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh H thửa đất liền kề với thửa 562 của bà (thửa của ông H là thửa 107, tờ bản đồ số 32). Qua việc đi làm thủ tục hợp thửa thì bà được cơ quan có thẩm quyền cho biết hiện vị trí thửa 107 mà ông H đang sử dụng là thửa 562 của bà. Khi phát hiện vấn đề trên,

bà có sang nói chuyện với ông H, bà S, bà T để yêu cầu được giao đúng vị trí, diện tích đất, đồng thời yêu cầu ông H không được lấn chiếm sang thửa đất số 562 của bà, nhưng bà S và ông H không đồng ý. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Bùi Thanh H và bà Trương Thị Lệ T phải liên đới giao cho bà đúng vị trí, diện tích của thửa 562, tờ bản đồ số 32 nêu trên.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị S, bà Trương Thị Lệ T (con bà S) thống nhất trình bày tại bản tự khai ngày 19/12/2023, ngày 01/8/2023, ngày 18/12/2023, ngày 28/03/2023 và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án như sau:* Phần đất mà gia đình bà chuyển nhượng cho bà L có nguồn gốc là do ông bà để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, gia đình có nhận chuyển nhượng thêm một số diện tích đất từ những người họ hàng trong gia đình nhưng chưa kịp hợp vào với thửa đất lớn sẵn có.

Với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà L chỉ có thửa đất số 57, diện tích 169m2 do ông Trương Ngọc B1 (chồng bà S, chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị S ký chuyển nhượng là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Hai thửa đất còn lại do Trương Thị Lệ T ký chuyển nhượng là đất được cắt ra từ thửa đất gốc 107. Vì vậy khi ký chuyển nhượng cho bà L, hai bên thống nhất chuyển nhượng theo sự chỉ của bà L và gia đình bà giao đủ đất chuyển nhượng theo sự chỉ thống nhất đó. Trong diện tích đất chuyển nhượng này, có một phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, do đây là phần đất bà S nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị O (em chồng) 84m2 đất bằng giấy tay. Năm 2022 bà O chuyển nhượng diện tích còn lại của bà O, bà O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N, có tiến hành đo đạc theo diện tích thực tế để trả tiền, ông N cũng chấp nhận phần giấy tay mà bà L đang sử dụng, không có tranh chấp, bởi thực tế đã có rào ngăn cách.

Sau khi thống nhất diện tích, vị trí mua trên thực tế, bà L tự thuê công ty Đ1, làm giấy chứng nhận sau khi cắt từ diện tích tổng của gia đình bà, gia đình bà có đưa luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L để bà L làm thủ tục.

Sau khi nhận đất, bà L đã quản lý sử dụng ổn định: xây nhà, xây rào chắn kiên cố xung quanh, không có tranh chấp từ đó đến nay. Nay lại cho rằng gia đình bà giao thiếu đất thì gia đình bà không đồng ý. Ngoài ra, về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng ký với bà L cũng đã hết, gia đình bà không còn trách nhiệm gì với bà L, do vậy không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Theo các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là*

ông Bùi Thanh H trình bày: Ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 231,7m2, thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 32 từ ông Trương Ngọc H2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thưả đất này vào năm 2020. Hiện trạng khi ông nhận chuyển nhượng thửa 107 là đất trống, thửa giáp ranh của bà L thì đã có tường rào kiên cố xung quanh phần đất của bà L. Bà L cũng đồng ý ký giáp ranh khi ông làm giấy tờ. Ông nhận đất sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay, đã xây dựng nhà ở, do vậy việc bà L cho rằng ông lấn chiếm đất của bà L là không có căn cứ, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*:

***Ông Trương Ngọc H2 trình bày tại bản tự khai*:** Thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà S và em gái là bà T. Gia đình ông bán đất theo diện tích thực tế, không phải theo theo thửa, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L đã tự rào chắn và sử dụng ổn định, nên không có cơ sở để cho rằng gia đình ông giao thiếu đất. Ông có đơn yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tòa giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn N trình bày tại bản tự khai: Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 40 từ bà Trương Thị O, khi nhận chuyển nhượng thì ranh giới thửa đất đã được rào chắn bằng tường gạch chắc chắn. Ông không tranh chấp gì đối với diện tích bà L đang quản lý sử dụng. Xét thấy hiện không liên quan đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên xin được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

***Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh C – P1 trình bày*:** Ông Bùi Thanh H và bà Lê Ngọc N1 hiện đang thế chấp phần đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 32 theo GCNQSD đất số CS06995 tại Ngân hàng B2 để vay vốn, hợp đồng tín dụng ký ngày 11/01/2021. Theo ý kiến của Ngân hàng thì thửa đất của ông H và thửa đất mà nguyên đơn đang tranh chấp là 02 thửa đất khác nhau. Thửa đất của ông H đã có giấy chứng nhận riêng và việc thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, hiện ông H, bà N1 thực hiện hợp đồng tín dụng đúng quy định, không có vi phạm. Do vậy đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và không làm thiệt hại đến quyền lợi của Ngân hàng.

Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ – Cần Thơ trình bày: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp trong vụ án là đúng quy định, không bị cấp chồng lấn. Việc tách thửa căn cứ vào bản đồ địa chính, đối với những trường hợp đã có ranh mốc và yêu cầu đo đạc thì cơ quan chuyên môn sẽ tiến hành đo đạc, còn đối với những trường hợp xác định tự bàn giao thì sẽ do các bên tự thực hiện. Trường hợp cụ thể của

nguyên đơn – bị đơn trong vụ án này thì Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc tách thửa dựa vào bản đồ địa chính, vì các đương sự xác định là tự thống nhất ranh mốc.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 221/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Bùi Thanh H liên đới với bà Nguyễn Thị S, bà Trương Thị Lệ T giao trả thửa đất số 562, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) - phần đất tại vị trí A của bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 24/6/2024.

Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc L được quyền quản lý sử dụng diện tích tổng cộng 856,6m2 tại các thửa 57, 561 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), theo GCNQSD đất số H 03169/TN cấp ngày 19/10/2007, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Ngọc L ngày 16/01/2017 và GCNQSD đất số CS04782 cấp ngày 09/12/2017. Và 88m2 tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 24/6/2024.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, vị trí các thửa đất nêu trên cho đúng với diện tích, vị trí thực tế.

Bà Nguyễn Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý, hợp các diện tích đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà T, bà S và ông H giao cho nguyên đơn thửa đất 562 tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Yêu cầu bà S giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn so với hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà S và bà T là 137,3m^2, nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất 6.000.000 đồng/m^2.

Các bị đơn bà T, bà S và ông H đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B2 cho rằng nếu thửa đất bàn giao giữa các bên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng đồng ý sự thỏa thuận của các đương sự.

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Bị đơn bà T, bà S và ông H đồng ý giao cho nguyên đơn thửa đất 562 tại vị trí A, bà S giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Các bên đương sự thống nhất phần đất dư ra so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà S và bà T là 137,3m^2, nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất 6.000.000 đồng/m^2. Như vậy, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất, nhập thửa đất tại các vị trí A, B, thửa 57 và thửa 561 theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ theo quy định của pháp luật. Xét thấy, các đương sự thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà T và ông H giao thửa đất mà ông H đang quản lý cho nguyên đơn vì thửa đất này nguyên đơn và bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/3/2017, phía bị đơn không đồng ý nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định các thửa đất số 57, 561, 562, tờ bản đồ số 32 có nguồn gốc từ quyền sử dụng đất của ông Trương Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị S. Đối với thửa đất số 57, ông B1 và bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.426m². Sau khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích, phần diện tích còn lại được ông B1, bà S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L. Ngày 30/12/2016, ông B1 và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L toàn bộ diện tích còn lại của thửa 57. Đến ngày 16/01/2017, bà L được chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất này. Đối với thửa đất số 107, ông B1 và bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00917 ngày 03/10/2003, diện tích 1.481,5m². Năm 2015, ông B1 và bà S lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất này cho con là bà Trương Thị Lệ T. Bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016. Sau khi Nhà nước thu hồi 95,3m², diện tích còn lại của thửa 107 là 1.386,2m². Trong quá trình quản lý, sử dụng phần đất nêu trên, bà T đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Ngọc L. Cụ thể, ngày 30/12/2016, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L diện tích 552,3m², sau đó phần diện tích này được chỉnh lý biến động sang tên bà L ngày 16/01/2017 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04782 ngày 09/02/2017, mang số thửa 561. Tiếp đó, ngày 30/3/2017, bà T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L diện tích 210,4m². Phần diện tích này được xác lập thành thửa đất số 562 và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05185 ngày 27/4/2017. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 107, ngày 24/10/2018, bà T lập hợp đồng tặng cho anh ruột là ông Trương Ngọc H2 diện tích 614,2m². Ông H2 được chỉnh lý biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN CS05803 ngày 20/11/2018. Sau đó, ngày 22/10/2020, ông H2 chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh H diện tích 221,7m². Ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06995 ngày 02/12/2020 đối với thửa đất số 107.

[4] Đối chiếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L; đồng thời đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 với ông H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H với Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 374 ngày 11/7/2024, có cơ sở xác định lần lượt các thửa đất của nguyên đơn là thửa 57, 561 và vị trí A là thửa 562. Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất, bà L đang quản lý, sử dụng các thửa đất số 57, 561 và phần đất tại vị trí B có diện tích 88m². Tuy

nhiên, phần diện tích tại vị trí A hiện do ông H đang sử dụng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu các bị đơn bà T và ông H giao cho nguyên đơn thửa đất 562 tại vị trí A, yêu cầu bà S giao cả vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, phía nguyên đơn sẽ hỗ trợ số tiền 6.000.000 đồng/m^2 đối với tổng diện tích đất nhiều hơn so với các hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn bà T và bà S là 137,3m^2. Phía bị đơn bà T và ông H đồng ý giao cho nguyên đơn thửa đất 562 tại vị trí A, bà S giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vị trí B của Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Đối chiếu với diện tích đất nguyên đơn được sử dụng so với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn với bà T và bà S cho thấy phần diện tích đất nguyên đơn sử dụng thực tế vượt quá diện tích ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bà T diện tích đất là 28m², tương ứng 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng); thanh toán cho bà S 109,3m², tương ứng 655.800.000 đồng (Sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng). Theo đó, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, nhập thửa đối với các vị trí A, B, thửa 57 và thửa 561 theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024, phù hợp quy định pháp luật.

[5] Xét thấy, việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận các đương sự là đúng pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Việc Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm là việc ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cấp sơ thẩm không có lỗi về phần này.

[6] Chi phí đo đạc, thẩm định và lệ phí trích đo: phía nguyên đơn đã nộp xong.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm, các bên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

-Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

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

1. Sửa nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 221/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

Ông Bùi Thanh H, bà Trương Thị Lệ T giao cho bà Nguyễn Ngọc L vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc L được quyền sử dụng đất vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 374/VPĐKĐĐ ngày 11/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Bà Nguyễn Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị S số tiền 655.800.000 đồng (Sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm giao cho bà Trương Thị Lệ T số tiền 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám 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 tất cả các khoản tiền, 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.

2. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá: Nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà L phải nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002371 ngày 01/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ) thành án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009755 ngày 14/11/2025 tại Phòng thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Toàn Nguyễn Thị Tuyết L1 Phan Thị Tuyết M

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;

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

- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Loan **Nguyễn Thị Trang Thư** **Phan Thị Tuyết Mai**