

Bản án số: 499/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 5 - 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.
Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 552/2026/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 150/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 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 517/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt).
2. Bà Trương Thị D, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 477, đường C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn T: Bà Phạm Thị Ê, sinh năm 1999; địa chỉ: Khu vực B, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2026), (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lý Văn U, sinh năm 1956 (có mặt).
2. Bà Lưu Thị K, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Lý Văn V, sinh năm 2004 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Hứa Thành X, sinh năm 1981 (có mặt).

5. Bà Mai Tiến A, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Văn U, bà Lưu Thị K, là nguyên đơn và bà Trần Thị Đ, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2025 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Vào ngày 17/6/2022, vợ chồng ông T và bà D có nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K phần đất trồng cây lâu năm với diện tích chiều ngang 09m, chiều dài 21m, thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp T, xã V, huyện M, tỉnh Sóc Trăng) do hộ bà Lưu Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng số tiền nhận chuyển nhượng phần đất trên là 196.000.000 đồng (một trăm chín mươi sáu triệu đồng). Phía ông T và bà D cũng đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 196.000.000 đồng (một trăm chín mươi sáu triệu đồng) cho vợ chồng ông U và bà K. Việc chuyển nhượng có làm “Tờ bán đất” ngày 17/6/2022, có chữ ký của các bên, có chữ ký người làm chứng là bà Lê Thị X, đồng thời có xác nhận của Ban nhân dân ấp Tân Thắng là ông Di Văn I, vợ chồng ông U và bà K hứa vài tháng sau sẽ làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì vợ chồng ông T và bà D cũng tiến hành san lấp mặt bằng cho bằng phẳng và xây dựng căn nhà tường kiên cố trên đất với chiều ngang khoảng 9,152m, chiều dài 21m. Do lỡ xây dựng lấn sang phần đất này với chiều ngang 15,20cm nên giữa vợ chồng ông T và bà D với vợ chồng ông U và bà K có thỏa thuận là vợ chồng ông U và bà K sẽ bán cho vợ chồng ông T và bà D phần đất xây dựng nhà lấn qua với giá là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Việc nhận chuyển nhượng thêm phần đất này có làm biên nhận ngày 06/11/2022, có chữ ký các bên và người chứng kiến là ông Bùi Văn S và vợ chồng ông T và bà D cũng đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông U và bà K.

Sau khi cất nhà vợ chồng ông T và bà D ở ổn định trên phần đất này và yêu cầu vợ chồng bà K và ông U sớm làm thủ tục chuyển tên sang cho vợ chồng ông T và bà D, nhưng vợ chồng ông U và bà K hẹn đợi con ông bà đi làm ở Sài Gòn đủ mặt sẽ ký.

Do điều kiện đi làm ăn xa trên thành phố Hồ Chí Minh nên đến ngày 26/5/2025, vợ chồng ông T và bà D mới chuyển nhượng toàn bộ phần đất và căn nhà trên đất lại cho ông Hứa Thành X, địa chỉ: Ấp Tân Phước, xã Tân Long, thành phố Cần Thơ và hiện nay phần đất và nhà do ông Hứa Thành X quản lý và sử dụng.

Nay vợ chồng ông T và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 17/6/2022 giữa vợ chồng ông T, bà D và ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K với diện tích chiều ngang 9 m, chiều dài 21m, thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp T, xã V, huyện M, tỉnh Sóc Trăng) do hộ bà Lưu Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và bà D và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 06/11/2022 giữa vợ chồng ông T, bà D và ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K với diện tích chiều ngang 0,152m (15,20cm), chiều dài 21m, thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp T, xã V, huyện M, tỉnh Sóc Trăng) do hộ bà Lưu Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và bà D.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/06/2022 và ngày 06/11/2022 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D với ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K là vô hiệu. Yêu cầu phía ông U và bà K trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận là 236.000.000 đồng, khi hợp đồng tuyên vô hiệu phía nguyên đơn không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với phần đất chuyển nhượng hiện nay phía ông T và bà D đã cất nhà kiên cố nên yêu cầu giao nhà cho phía ông U và bà K; và ông U và bà K có nghĩa vụ trả giá trị nhà lại cho ông T và bà D theo kết quả định giá số tiền là 424.539.657 đồng.

- Bị đơn bà Lưu Thị K trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn trình bày, nguyên trước đây vào năm 2022, bà và chồng bà là ông Lý Văn U có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T và bà D một phần diện tích đất chiều ngang 09m và chiều dài 21m, thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã V, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá 196.000.000 đồng (một trăm chín mươi sáu triệu đồng) và có làm giấy viết tay cho ông T giữ, bà đã nhận tiền xong, nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T và bà D.

Sau khi ông T cất nhà thì có lần qua phần đất nhà bà diện tích 15,20cm (0,152m) và hai bên thỏa thuận vợ chồng bà sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà D diện tích vợ chồng ông T xây lán qua đất bà tại thửa đất số 513 còn lại sau khi chuyển nhượng với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và có làm giấy viết tay, vợ chồng bà nhận của ông T số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và còn 10.000.000 đồng, ông T hẹn qua tết trả nhưng đến nay ông T vẫn chưa trả cho bà.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng thì bà có ý kiến như sau: Bà thừa nhận có chuyển nhượng cho phía nguyên đơn các diện tích đất như nguyên đơn trình bày, sau khi bà chuyển nhượng thì con bà là Trần Thị Đ không đồng ý với việc bà chuyển nhượng cho ông T và bà D, nên bà yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp

luật. Nếu trong trường hợp tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng thì bà đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền bà đã nhận chuyển nhượng là 236.000.000 đồng, bà không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu giao nhà cho vợ chồng bà và vợ chồng bà có nghĩa vụ trả giá trị nhà lại cho ông T và bà D theo kết quả định giá số tiền 424.539.657 đồng thì bà không đồng ý, vì trước đây ông T có kêu bà bán lại nhà và đất luôn chỉ có 350.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lý Văn U vắng mặt không có trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Thành X trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 06/5/2025, ông có nhận chuyển nhượng phần đất và nhà của ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D số tiền 350.000.000 đồng, đã giao tiền đủ cho ông T và bà D. Sau khi chuyển nhượng ông có sửa chữa thêm nhà chi phí khoảng 50.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng ông không có hỏi ông T và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa, ông có biết đất gốc là của bà K chuyển nhượng cho ông T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi ông U và bà K với ông T và bà D giải quyết xong tranh chấp thì vợ chồng ông sẽ giải quyết với vợ chồng ông T sau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Tiến Á trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Hứa Thành X, bà không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày tại bản ý kiến ngày 13/8/2025 như sau:

Về quyền sử dụng đất thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.155m², đứng tên hộ gia đình bà Lưu Thị K (mẹ bà) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00291 cấp ngày 12/9/2005. Theo Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quyền sử dụng đất của hộ gia đình thuộc sở hữu chung của tất cả thành viên có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, bà là thành viên đủ 18 tuổi tại thời điểm đó, nên là đồng chủ sở hữu. Nguyên đơn cung cấp giấy tờ là giấy tay lập ngày 17/6/2022 và ngày 06/11/2022 không có công chứng, chứng thực, vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, bà không ký tên, không đồng ý, không ủy quyền cho bất kỳ ai thay mặt bà ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc thiếu chữ ký của tất cả thành viên đồng sở hữu là vi phạm điều kiện về chủ thể (Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015), nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở pháp lý để buộc bà ký hợp đồng hoặc thực hiện thủ tục tách sổ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến việc công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn V vắng mặt, không có trình bày ý kiến.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án. Điểm b, khoản 2 Điều 9, Quyết định số 42 ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2022 và ngày 06/11/2022, giữa ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D với ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D có nghĩa vụ giao trả cho ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K diện tích đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, như sau: Hướng Đông giáp phần còn lại thửa đất số 513, có số đo 2,48m + 0,92m + 5,56m. Hướng Tây giáp đường lộ bê tông, có số đo 4,01m + 5,18m. Hướng Nam giáp thửa đất số 512 của ông Trần Công Hải, có số đo 19,78m. Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 513, có số đo 20,03m. Tổng diện tích 181,2m².

- Buộc ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D số tiền 236.000.000 đồng.

- Buộc ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D giao cho ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K gồm: Nhà chính: Diện tích 05m x 14m = 70m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, nền lát gạch men, mái lợp tole, cửa nhôm kính, có trần thạch cao. Mái che sân trước: Diện tích 3,80m x 14m = 53,2m². Mái che bên hông: Diện tích 9,02m x 4,90m = 44,2m².

- Buộc các bị đơn ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D số tiền 424.539.657 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 14/10/2025, bị đơn ông U, bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc gia đình ông, bà phải bồi thường giá trị căn nhà cho nguyên đơn, xác định trách nhiệm thuộc về nguyên đơn, do họ tự ý xây dựng nhà khi chưa

hoàn tất chuyển nhượng. Xem xét lại phần án phí sơ thẩm, đảm bảo đúng quy định pháp luật và quyền lợi hợp pháp của ông, bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Việc ông T và bà D chuyển nhượng nhà, đất cho ông X số tiền 350.000.000 đồng là do ông T cần tiền điều trị bệnh và có quen biết nên mới chuyển nhượng cho ông X giá đó, ông X đưa tiền liền. Khi khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn không đồng ý và không có thiện chí, nên nguyên đơn mới thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nay không đồng ý với kháng cáo của phía bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ *Bị đơn ông U, bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Lỗi là do ông T và bà D, vì đất cấp cho hộ gia đình bà K trong đó có bà Đ là thành viên hộ, nhưng bà Đ không đồng ý chuyển nhượng. Khi ông T xây cất nhà thì bị đơn không đồng ý và có ngăn cản, nhưng ông T vẫn tiến hành xây cất. Ông U, bà K và bà Đ đồng ý việc Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng đất và đồng ý trả số tiền chuyển nhượng đất là 236.000.000 đồng, không đồng ý trả giá trị căn nhà, vì định giá quá cao, trong khi nguyên đơn chuyển nhượng cho ông X nhà và đất tổng cộng chỉ có 350.000.000 đồng. Riêng ông U yêu cầu được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X cho rằng:* Ông nhận chuyển nhượng nhà, đất của nguyên đơn số tiền là 350.000.000 đồng, sửa chữa nhà thêm số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng; nhà và đất hiện nay do ông đang quản lý, sử dụng; ông không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông với ông T và bà D; ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn.

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, nhưng điều chỉnh theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông U.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Ngô Văn T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Trương Thị D và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn V, bà Mai Tiến A vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn ông U, bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, các bên đương sự đều thống nhất trình bày vào năm 2022, ông U và bà K có chuyển nhượng cho ông T và bà D một phần đất chiều ngang 09m, chiều dài 21m, thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Tân Long, thành phố Cần Thơ), với giá 196.000.0000 đồng, ông U và bà K đã nhận tiền xong, nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T và bà D. Sau đó, ông T và bà D cất nhà có lấn qua đất của ông U và bà K phần đất ngang 15,20cm, phần đất này ông U và bà K tiếp tục chuyển nhượng cho ông T và bà D với giá 50.000.000 đồng, nhưng đã nhận được số tiền 40.000.000 đồng, còn lại số tiền 10.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS.

[4] Xét kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc gia đình ông, bà phải bồi thường giá trị căn nhà cho nguyên đơn, xác định trách nhiệm thuộc về nguyên đơn, do họ tự ý xây dựng nhà khi chưa hoàn tất chuyển nhượng. Xét thấy, khi kháng cáo ông U, bà K và bà Đ cho rằng nguyên đơn biết rõ đất chưa được sang tên, chưa đủ điều kiện pháp lý nhưng vẫn cố tình xây dựng nhà trên đất tranh chấp, nên phải tự chịu rủi ro, buộc bồi thường là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì thấy rằng việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái đạo đức xã hội. Sau khi chuyển nhượng thì ông U và bà K đã giao đất cho ông T và bà D, khi ông T và bà D xây dựng nhà, ông U và bà K đồng ý không chứng minh được là có ngăn cản, điều này được thể hiện khi ông T và bà D xây dựng nhà có lấn qua đất của ông U và bà K phần đất ngang 15,20cm thì hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng thêm số tiền 50.000.000 đồng. Vì vậy, việc ông T và bà D xây dựng nhà trên đất nhận chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp. Do ông U và bà K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mới phát sinh tranh chấp. Do việc chuyển nhượng giữa các bên chưa đảm bảo về hình thức và chưa đủ diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 của Quyết định số 42, ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ), nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là đúng quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, nhưng phía nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Chính vì vậy, khi hợp

đồng chuyển nhượng đất nêu trên vô hiệu Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn trả nhà, đất cho bị đơn, còn bị đơn trả số tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là 236.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Do trên đất có nhà của nguyên đơn còn giá trị sử dụng, không thể buộc tháo dỡ, di dời, nên Tòa án sơ thẩm giao nhà cho bị đơn và buộc bị đơn trả giá trị nhà cho nguyên đơn theo giá đã định là phù hợp, vì sau khi thẩm định giá phía bị đơn đồng ý và không có yêu cầu thẩm định giá lại, việc này không phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần án phí sơ thẩm, đảm bảo đúng quy định pháp luật và quyền lợi hợp pháp của ông, bà. Xét thấy, khi kháng cáo ông U, bà K và bà Đ cho rằng nguyên đơn tự thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí là không đúng tinh thần Nghị quyết số 326 thì thấy rằng, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được pháp luật cho phép, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật TTDS. Còn về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là phù hợp với quy định khoản 1 Điều 147 của Bộ luật TTDS và điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ở giai đoạn sơ thẩm, bị đơn ông U không có yêu cầu miễn án phí sơ thẩm, khi kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông U có yêu cầu miễn án phí sơ thẩm thì thấy rằng ông U sinh năm 1956 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Riêng bà K không thuộc trường hợp miễn, nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Cụ thể, tổng cộng án phí sơ thẩm ông U và bà K phải chịu số tiền 30.721.586 đồng (mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 15.360.793 đồng). Phần ông U được miễn, còn phần của bà K phải chịu số tiền 15.360.793 đồng.

[6] Từ những nhận định tại mục [4] và [5] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ là có căn cứ chấp nhận một phần như vừa nhận định. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông U. Đồng thời, nhà và đất nêu trên do ông X đang quản lý, sử dụng nên cần buộc ông X cùng có nghĩa vụ giao trả nhà và đất nêu trên cho bị đơn. Ngoài ra, ông X không có yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông với ông T và bà D, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Việc sửa án sơ thẩm là khách quan.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông U, bà K và bà Đ và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa

đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, nhưng điều chỉnh theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông U là có căn cứ chấp nhận một phần như vừa nhận định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lý Văn U, bà Lưu Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2022 và ngày 06/11/2022, giữa ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D với ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Văn T, bà Trương Thị D và ông Hứa Thành X có nghĩa vụ giao trả cho ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K diện tích đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, như sau: Hướng Đông giáp phần còn lại thửa đất số 513, có số đo 2,48m + 0,92m + 5,56m. Hướng Tây giáp đường lộ bê tông, có số đo 4,01m + 5,18m. Hướng Nam giáp thửa đất số 512 của ông Trần Công Hải, có số đo 19,78m. Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 513, có số đo 20,03m. Tổng diện tích 181,2m².

- Buộc ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D số tiền 236.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu đồng).

- Buộc ông Ngô Văn T, bà Trương Thị D và ông Hứa Thành X giao cho ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K gồm: Nhà chính: Diện tích 05m x 14m = 70m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, nền lát gạch men, mái lợp tole, cửa nhôm kính, có trần thạch cao. Mái che sân trước: Diện tích 3,80m x 14m = 53,2m². Mái che bên hông: Diện tích 9,02m x 4,90m = 44,2m².

- Buộc các bị đơn ông Lý Văn U và bà Lưu Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D số tiền 424.539.657 đồng (Bốn trăm hai mươi bốn triệu năm trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lý Văn U' được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Lưu Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 15.360.793 đồng (Mười lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng). Nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001958 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cần Thơ).

2.3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Số tiền 18.457.760 đồng (Mười tám triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng). Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu số tiền 9.228.880 đồng (Chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn tám trăm tám mươi đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn ông Lý Văn U' và bà Lưu Thị K có nghĩa vụ nộp số tiền 9.228.880 đồng (Chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn tám trăm tám mươi đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Trương Thị D.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Văn U', bà Lưu Thị K và bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lý Văn U', bà Lưu Thị K và bà Trần Thị Đ mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số 0006526, 0006528 và 0006529 cùng ngày 20/10/2015 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 7 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 7 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn