

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2025/DSST

Ngày 09-4-2025

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 HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lương Hùng Dũng

2. Ông Lê Văn Thừa

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Đức Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1983; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn bà H: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2005; Trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ông Dương Gia P, sinh năm 1999; Trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Văn bản uỷ quyền lập ngày 10/10/2023. (*Ông Đạt và ông P cùng có mặt*)

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980; Bà Phạm Thị D, sinh năm 1981; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (*Ông T và bà D cùng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn P, sinh năm 1949; Ông Lê Văn H, sinh năm 1942; Ông Nguyễn Văn

L, sinh năm 1942; Bà Nguyễn Thuý L, sinh năm 1939; Bà Trần Thị L, sinh năm 1935; Ông Nguyễn Văn N; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (Ông P, ông H, ông L, bà L, bà L và ông N cùng vắng mặt)

Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959; Bà Lê Kim P, sinh năm 1957; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (Ông X và bà P cùng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H - Ông Nguyễn Thành Đ, ông Dương Gia P thống nhất trình bày:

Ngày 27/9/2016 (âm lịch), nguyên đơn bà Huỳnh Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị D phần đất có diện tích 6,8 công tầm 3m, thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ 02, do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và thuộc một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02 do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích là 6.478,7 m². Trong đó: Diện tích 4.654 m², thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02, do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và diện tích 1.824,7 m², thuộc một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02, do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Hai bên thoả thuận, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 550.800.000 đồng, nguyên đơn bà H thanh toán trước cho bị đơn vợ chồng ông T, bà D số tiền là 450.000.000 đồng (ngày ký kết hợp đồng). Số tiền còn lại là 100.800.000 đồng, vợ chồng ông T, bà D cam kết khi nào được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên đối với phần đất trên thì vợ chồng ông T có trách nhiệm đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thì bà H có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền còn lại. Sau khi thoả thuận xong, hai bên lập hợp đồng mua bán đất tạm thời ngày 27/9/2016 âm và nguyên đơn bà H thanh toán cho vợ chồng ông T, bà D số tiền 450.000.000 đồng và vợ chồng ông T, bà D giao phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà H quản lý, sử dụng. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, nguyên đơn bà H đã nhiều lần yêu cầu bị đơn vợ chồng ông T, bà D thực hiện theo cam kết trong hợp đồng nhưng vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn bà H yêu cầu bị đơn vợ chồng ông T, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/09/2016 âm (giấy tay), công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.654 m², thuộc một phần thửa đất số 156 và diện tích

1.824,7 m², thuộc một phần thửa đất số 157, tờ đồ số 02 cho nguyên đơn bà H.

Tại Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị D thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02 trước đây là của ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L và thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02 là của ông Nguyễn Văn N. Năm 1989, ông P, ông H, ông L, bà L, bà L bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P diện tích đất 6,8 công tầm 3m thuộc một phần thửa đất số 156, 157, cùng tờ bản đồ 02. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 08/8/2004 âl, vợ chồng ông X, bà P bán lại cho vợ chồng ông T, bà D toàn bộ diện tích đất trên với giá 82 chỉ vàng 24k và hai bên lập Hợp đồng mua bán tạm thời ngày 08/8/2004 âl (giấy tay).

Đến năm 2016, vợ chồng ông T, bà D chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà H. Hai bên thoả thuận, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 550.800.000 đồng, nguyên đơn bà H thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền là 450.000.000 đồng (ngày ký kết hợp đồng). Số tiền còn lại là 100.800.000 đồng, sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên thì sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Khi thoả thuận xong, bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền 450.000.000 đồng và còn lại số tiền 100.800.000 đồng thì đến nay vẫn chưa thanh toán. Vợ chồng Ông T đã giao quyền sử dụng đất trên cho bà H quản lý sử dụng.

Từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay, thửa đất số 156, tờ bản đồ 02 do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02 do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Các hộ gia đình của ông N, ông P, ông H, ông L, bà Liễu và bà L đã bỏ địa phương đi sinh sống nơi khác và hiện không rõ đang sinh sống ở đâu nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo đúng quy định.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn vợ chồng ông T, bà D thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2016 âl đối với phần đất có diện tích 4.654 m², thuộc một phần thửa đất số 156 và diện tích 1.824,7 m², thuộc một phần thửa đất số 157, cùng tờ bản đồ số 02 (theo kết quả đo đạc thực tế). Đối với số tiền 100.800.000 đồng, vợ chồng ông T, bà D và bà H tự thoả thuận, không yêu cầu giải quyết.

Theo Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Lê Kim P thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa đất số 157, tờ bản đồ 02 trước đây là của ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L và thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02 là của ông Nguyễn Văn N. Quá trình sử dụng đất, giữa

ông N với ông P, ông H, ông L, bà L, bà L có thoả thuận chuyển nhượng hay chuyển đổi đất tại thửa đất 156 như thế nào thì ông X không biết rõ nhưng thực tế toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do ông P, ông Hải, ông L, bà L, bà L cùng quản lý, sử dụng. Đến năm 1989, các hộ ông P, ông H, ông L, bà L, bà L bán cho vợ chồng ông X, bà P diện tích đất 6,8 công tầm 3m, thuộc một phần thửa đất số 156, 157, cùng tờ bản đồ 02. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 08/8/2004 âm, vợ chồng ông X bán lại cho vợ chồng ông T, bà D toàn bộ diện tích đất trên với giá 82 chỉ vàng 24k và hai bên lập Hợp đồng mua bán tạm thời ngày 08/8/2004 âm (giấy tay). Từ khi nhận chuyển nhượng đất của các hộ có đất trên và chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T thì các bên vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông X, bà P không có ý kiến và yêu cầu gì. Việc nguyên đơn bà H và bị đơn vợ chồng ông T, bà D tranh chấp thì các bên tự giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N đều vắng mặt không rõ lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2016 âm giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị H với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị D liên quan đến thửa đất số 156, 157, cùng tờ bản đồ số 02.

Công nhận cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị H được quyền sử dụng diện tích 4.654m², thửa đất số 156¹ (thuộc một phần thửa đất số 156) và diện tích 1.824,7 m², thửa đất số 157¹ (thuộc một phần thửa đất số 157), cùng tờ bản đồ số 02. Đất cùng tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Tách số tiền 100.800.000 đồng (số tiền chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán) ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 157, tờ bản đồ 02, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 156, tờ bản đồ 02, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với ông Nguyễn Văn N ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 156, 157, tờ bản đồ số 02, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 30, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng:* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P cùng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng cùng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng đã xác định được phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 6.478,7 m², hiện do nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đang quản lý, sử dụng. Trong đó: Diện tích 4.654 m², thửa đất số 156¹ (thuộc một phần thửa đất số 156), tờ bản đồ số 02, do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và diện tích 1.824,7m², thửa đất số 157¹ (thuộc một phần thửa đất số 157), tờ bản đồ số 02, do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Xuân, xã Thanh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2016 âl và lời trình bày của đương sự có cơ sở xác định: Ngày 27/9/2016 âl, nguyên đơn bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn vợ chồng ông T, bà D diện tích 6,8 công tầm 3m, thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ 02, do ông Nguyễn Văn N

đứng tên trên sổ mục kê và một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02, do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 6.478,7 m², trong đó: Diện tích 4.654 m², thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02, do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và diện tích 1.824,7 m², thuộc một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02, do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L cùng đứng tên trên sổ mục kê. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Xuân, xã Thanh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Hai bên thoả thuận, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 550.800.000 đồng, bà H thanh toán trước cho vợ chồng ông T, bà Dành số tiền là 450.000.000 đồng (ngày ký kết hợp đồng). Số tiền còn lại là 100.800.000 đồng, vợ chồng ông T, bà D cam kết khi nào được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên đối với phần đất trên thì vợ chồng ông T có trách nhiệm đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H thì bà H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại. Sau khi thoả thuận xong, hai bên lập hợp đồng mua bán đất tạm thời ngày 27/9/2016 và nguyên đơn bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông T, bà D số tiền 450.000.000 đồng và vợ chồng ông T đã giao phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà H quản lý sử dụng nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/6/2016.

[2.3] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/9/2016 và: Bên chuyển nhượng bị đơn vợ chồng ông T, bà D với bên nhận chuyển nhượng nguyên đơn bà H chỉ lập giấy tay, không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết các thửa đất chuyển nhượng đều do ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê. Trong trường hợp này, người chuyển nhượng đất là vợ chồng ông T, bà D không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 156, 157 nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H và bị đơn vợ chồng Ông T, bà D thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2016 và liên quan các thửa đất trên. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án xác định ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để tham gia giải quyết vụ án. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, ông H, ông L, bà L, ông N đều vắng mặt không rõ lý do và cũng không cung cấp ý kiến phản bác và có đơn yêu cầu tranh chấp liên quan đến hai thửa đất trên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông X, bà P xác định không tranh chấp gì đối với 02 quyền sử dụng đất trên. Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng, phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 156, 157, bên nhận chuyển nhượng nguyên đơn bà H đã thanh toán cho bị đơn vợ chồng ông T, bà D số tiền 450.000.000 đồng/số tiền 550.800.000 đồng (hơn 2/3 theo giá trị hợp đồng). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/7/2009 là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đối với số tiền 100.800.000 đồng: Đây là số tiền chuyển nhượng còn lại của hai thửa đất trên, phía nguyên đơn bà H chưa thanh toán cho vợ chồng ông T, bà D. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà D không yêu cầu giải quyết nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

[4] Đối với giao dịch dân sự liên quan đến một phần thửa đất số 156, 157 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P và giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 156, 157 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không yêu cầu giải quyết nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đây là sự tự nguyện của đương sự không trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2016 al, giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị H với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D liên quan đến thửa đất số 156, 157, cùng tờ bản đồ số 02.

Công nhận cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị H được quyền sử dụng diện tích 4.654m², thửa đất số 156¹ (thuộc một phần thửa đất số 156) và diện tích 1.824,7 m², thửa đất số 157¹ (thuộc một phần thửa đất số 157), cùng tờ bản đồ số 02. Đất cùng tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các thửa đất trên được xác định theo bản trích đo địa chính số 01/CTSH do Công ty TNHH Đo đạc Tài Nguyên và Môi trường Sông Hậu lập ngày 20/01/2015. (Đính kèm bản án)

Nguyên đơn bà H tự liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Tách số tiền 100.800.000 đồng (số tiền chuyển nhượng hai thửa đất trên còn lại phía bà H chưa thanh toán đủ cho vợ chồng Ông T, bà D) ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 157, tờ bản đồ 02, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 156, tờ bản đồ 02, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Tách giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 156, 157 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P với bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

2.Về án phí sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà H phải nộp số tiền 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004660 ngày 11/10/2023. Công nhận bà H đã nộp xong.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà H tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đồng. Nguyên đơn bà H đã nộp số tiền 5.000.000 đồng và chi xong.

4. Án xử công khai, tuyên án có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - Ông Nguyễn Thành Đ, ông Dương Gia P; Vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X, bà Lê Kim P, ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thuý L, bà Trần Thị L,

ông Nguyễn Văn N.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP Cần Thơ
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Phụng