TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 163/2026/DS - ST.
Ngày: 28 - 4 - 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 KHU VỰC 9 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Việt;

2. Ông Nguyễn Văn Hòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lý Thị Qual – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2024/TLST - DS, ngày 24 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 387/2026/QĐXXST - DS, ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1962 và bà Giang Thị O, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1993, địa chỉ số B, đường P, phường P, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Giang Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996, địa chỉ ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Giang Văn Q, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.2. Ông Giang Thanh M, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.3. Ông Giang Văn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện lập ngày 01/10/2024 của ông Phạm Văn T, bà Lê Thị O1 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà O1 là ông Trần Văn Đ trình bày:*

Nguyên vợ chồng ông T và bà O1 có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng của gia đình ông Giang Văn K tại thửa các 358, 691; cùng tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P496813 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 24/3/2000. Việc sang nhượng được thực hiện 02 lần, có làm giấy sang, cụ thể:

- Lần 1: Vào ngày 21/8/2001 gia đình ông K chuyển nhượng cho ông T, bà O1 04 công đất ruộng tầm 3m; tại thửa 691, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với giá 01 công bằng 10 chỉ vàng 24kara, vợ chồng ông T, bà O1 đã nhận đủ đất và đã thanh toán đủ số vàng 40 chỉ cho gia đình ông K. Việc mua bán có lập Tờ sang nhượng đất ngày 21/8/2001 có chữ ký của ông Giang Văn K.

- Lần 2: Vào ngày 22/10/2013 gia đình ông K chuyển nhượng cho ông T, bà O1 2,5 công ruộng tầm 3m tại thửa 358, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ với giá 01 công bằng 20 chỉ vàng 24kara. Vợ chồng ông cũng đã nhận đất và thanh toán đủ số vàng 50 chỉ vàng 24kara. Việc mua bán có lập "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" ngày 22/10/2013 có chữ viết và chữ ký của ông K, ông T1.

Tổng cộng 02 lần nhận chuyển nhượng ông bà đã giao cho gia đình ông K số vàng là 90 chỉ vàng 24kara. Gia đình ông K đã giao đất cho ông bà canh tác và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình giữ từ năm 2017 cho đến nay. Tuy nhiên khi ông bà yêu cầu phía ông K chỉ ranh để do đạt làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà thì ông K không đồng ý cho đo đạc. Sự việc ông đã báo cho Tổ hòa giải, kết quả hòa giải thành nhưng khi tiến hành đo đạc thì phía ông K tránh mặt và ngăn cản việc đo đạt gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K lập ngày 21/8/2001 đối với phần đất tại thửa 691, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có diện tích đo đạc thực tế là 2.057,7m^2, có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp Kênh Tân L – S có số đo 69,47m; Hướng tây giáp thửa 1345 có số đo 7,2m + 16,5m; Hướng nam giáp rạch bị lấp có số đo 54,38m; Hướng bắc giáp một phần thửa 691 có số đo 42,95m + 5,18m.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K lập ngày 22/10/2013 đối với phần diện tích đất với diện tích đo đạc thực tế là 2.996,4m^2, thuộc một phần thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có số đo, tứ cận:

Hướng đông giáp thửa 357 có số đo 5m + 37,96m; Hướng tây giáp thửa 359 có số đo 12,9m + 23,3m + 5m; Hướng nam giáp thửa 409 và một phần thửa 358 có số đo 28,14m + 8,83m + 41,29m; Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi bị lấp có số đo 68,72m.

Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với tài sản tranh chấp theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 20/8/2025 của Tòa đối với các tài sản đang tranh chấp và chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần D ngày 20/3/2026 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 28/11/2024 của bị đơn ông Giang Văn K và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông K là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Phía bị đơn ông Giang Văn K xác định việc trước đây có đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O, cụ thể: Đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C với diện tích chuyển nhượng là 04 công tầm 3m tương đương 5.184m^2 và thửa 358 tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C với diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tầm 3m tương đương 3.240m^2. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý toàn bộ. Lý do, trước đây khi được cha, mẹ bị đơn cho thửa đất số 691 thì cha, mẹ nói diện tích là 4 công (tầm 3m), còn thửa 358 diện tích là 2,5 công (tầm 3m) có nguồn gốc là do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Tà M1 01 công, ông Giang Văn T2 cho 01 công, nhận chuyển nhượng của ông Giang Phước T3 là 0,5 công sau đó bị đơn nhập 03 phần đất này lại được diện tích là 2,5 công (tầm 3m). Trong quá trình quản lý, canh tác thì bị đơn cũng không có đo đạc lại và đến khi chuyển nhượng cho ông T, bà O thì chỉ nghĩ diện tích hai thửa đất như trước đây nên lúc giao đất cho ông T, bà O cũng không có tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế do đó không biết chính xác đất có diện tích là bao nhiêu. Sau này, bị đơn có đo đạc kiểm tra lại thì mới phát hiện hai thửa đất đã giao cho ông T, bà O trước đây là dư so với diện tích mà bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng với nhau. Cụ thể là thửa đất số 691 dư khoảng 1.315,3m² và thửa đất số 358 dư khoảng 656,7m², tổng số đất ở hai thửa bị đơn đã giao dư là khoảng 1.972m².

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc buộc ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O phải cùng có nghĩa vụ liên đới trả thêm cho ông Giang Văn K giá trị diện tích đất đã giao dư của thửa 691 dư khoảng 1.315,3m² và thửa đất số 358 dư khoảng 656,7m². Theo đó, giá trị tổng số đất ở hai thửa bị đơn đã giao dư là khoảng 1.972m² X 132.000 đồng/m^2 = 260.304.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu ba trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Bổ sung thêm yêu cầu phản tố về việc trước đây sau khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng các thửa đất trên, ông T và bà O đã nhận đủ đất chuyển nhượng nhưng đã quản lý, sử dụng luôn phần đất bờ kinh liền kề với diện tích đất đã chuyển nhượng, làm phát sinh thêm phần diện tích sử dụng vượt phạm vi thỏa thuận ban đầu. Nay nếu ông T và bà O muốn tiếp tục sử dụng phần đất bờ kinh thì phải trả thêm cho ông Giang Văn K số tiền là 100.000.000 đồng.

Bị đơn thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với tài sản tranh chấp theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 20/8/2025 của Tòa đối với các tài sản đang tranh chấp và chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần D ngày 20/3/2026 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giang Văn Q, ông Giang Thanh M và ông Giang Văn T1:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng tất cả không có ý kiến gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không lý do. Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

** Tại phiên toà, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:* Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giang Văn Q, ông Giang Thanh M và ông Giang Văn T1: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng tất cả không có ý kiến gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không lý do. Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa, ông Giang Văn Q, ông Giang Thanh M và ông Giang Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Giang Văn Q, ông Giang Thanh M và ông Giang Văn T1.

[2]. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O là ông Trần Văn Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thểcụ thể chỉ yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K lập ngày 21/8/2001 đối với phần đất tại thửa 691, diện tích đo đạc thực tế là 2.057,7m^2, thuộc một phần thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K lập ngày 22/10/2013 đối với phần diện tích đất tại thửa 358, có diện tích đo đạc thực tế là 2.996,4m^2, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Giang Văn K là ông Nguyễn Văn N bổ sung thêm yêu cầu phản tố về việc trước đây sau khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng các thửa đất trên, ông T và bà O đã nhận đủ đất chuyển nhượng nhưng đã quản lý, sử dụng luôn phần đất bờ kinh liền kề với diện tích đất đã chuyển nhượng, làm phát sinh thêm phần diện tích sử dụng vượt phạm vi thỏa thuận ban đầu. Nay nếu ông T và bà O muốn tiếp tục sử dụng phần đất bờ kinh thì phải trả thêm cho ông Giang Văn K số tiền là 100.000.000 đồng. Xét thấy, phần diện tích đất bờ kinh không liên quan đến phần diện tích đất theo các hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án nên việc bổ sung yêu cầu phản tố này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4]. Về diện tích đất tranh chấp: Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế:

- Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 16 (04 cũ); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 496813 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 24/3/2000 do Hộ ông Giang Văn K đứng tên có diện tích theo đo đạt thực tế 2.057,7m^2, có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp Kênh Tân L – S có số đo 69,47m; Hướng tây giáp thửa 1345 có số đo 7,2m + 16,5m; Hướng nam giáp rạch bị lấp có số đo 54,38m; Hướng bắc giáp một phần thửa 691 có số đo 42,95m + 5,18m. Hiện do ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O đang quản lý, sử dụng, hiện trạng đất trồng lúa nước.

- Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 16 (04 cũ); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 496813 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 24/3/2000 do Hộ ông Giang Văn K đứng tên có diện tích theo đo đạt thực tế 2.996,4m^2, có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp thửa 357 có số đo 5m + 37,96m; Hướng tây giáp thửa 359 có số đo 12,9m + 23,3m + 5m; Hướng nam giáp thửa 409 và giáp một phần thửa 358 (theo hồ sơ địa chính về dữ liệu đất đai) có số đo 28,14m + 8,83m + 41,29m; Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi bị lấp có số đo 68,72m. Hiện do ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O đang quản lý, sử dụng, hiện trạng đất trồng lúa nước.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định thửa đất số 358 và thửa 691, cùng tờ bản đồ số 16 (04 cũ); toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 496813 do Hộ ông Giang Văn K đứng tên. Quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở tờ khai quan hệ thừa kế của bị đơn ông Giang Văn K xác định hộ gia đình của ông K gồm có ông và vợ là bà Nguyễn Thị B, tuy nhiên bà B đã chết vào năm 1993. Ông và bà B có tất cả 03 người con chung là Giang Văn Q, sinh năm 1974; Giang Thanh M, sinh năm 1976 và Giang Văn T1, sinh năm 1983, ngoài ra không còn con chung hay con nuôi hay con riêng nào khác.

Căn cứ vào lời bày trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Giang Văn K cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thống nhất thừa nhận có việc chuyển nhượng các diện tích đất ruộng như nguyên đơn trình bày theo tờ "Sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001, diện tích chuyển nhượng là 04 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24kara và "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013, diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24kara; các bên đã giao nhận đất và vàng đầy đủ. Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Q, ông M, ông T1 không có ý kiến phản đối gì.

Từ những chứng cứ như đã nêu trên, có đủ cơ sở xác định: Các phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của hộ ông Giang Văn K đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 24/3/2000 do Hộ ông Giang Văn K đứng tên thuộc thửa số 358 và thửa 691, cùng tờ bản đồ số 16 (04 cũ); toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ đã được hộ ông K chuyển nhượng cho nguyên đơn theo tờ "Sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001 đới với toàn bộ thửa 691 diện tích chuyển nhượng là 04 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24kara và "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013 đối với thửa 358, diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24kara; các bên đã giao nhận đất và vàng đầy đủ.

[6]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo "Tờ sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001, diện tích chuyển nhượng là 4 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24kara, có diện tích đo đạt thực tế là 2.057,7m^2, thuộc một phần thuộc thửa đất số 691, tờ tờ bản đồ số 16 (04 cũ); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (diện tích của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.100m^2), thấy rằng: Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thửa 691 đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Giang Văn K. Giấy chuyển nhượng thể hiện chỉ có chữ ký của ông K và ông Giang Văn T1, không có chữ ký của những thành viên khác của hộ gia đình. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông K thống nhất theo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Q, ông M, ông T1 không có ý kiến phản đối, nên hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo về chủ thể giao kết. Đồng thời, diện tích còn lại của thửa đất sau khi chuyển nhượng là 2.042,3m^2, nên thửa đất đảm bảo diện tích tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C. Tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển

nhượng vào tháng 8 năm 2001 là còn trong thời hạn giao đất; đất không tranh chấp; không bị kê biên đảm bảo thi hành án, như vậy bị đơn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

Hợp đồng được lập thành văn bản, nhưng không được công chứng, chứng thực nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận và thống nhất yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng. Các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao đất và giao tiền. Do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 2.057,7m^2, thuộc một phần thuộc thửa đất số 691, theo "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 21/8/2001 là có cơ sở chấp nhận.

[7]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo tờ "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013, diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24kara, có diện tích đo đạt thực tế là 2.996m^2, thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 16 (cũ 04); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (diện tích của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.440m^2), như vậy diện tích còn lại theo giấy chứng nhận là 443,6m^2.

Căn cứ văn bản số 387/CVKV24 ngày 24/4/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận sau khi trừ đi diện tích thực tế là nhỏ hơn 1.000m^2 nên không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác định thửa đất số 358 này phía bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2013 là chuyển nhượng cả thửa, phía nguyên đơn đã nhận đất và trực tiếp quản lý thửa đất theo đúng hiện trạng từ khi được chuyển nhượng cho đến hiện nay theo đo đạc thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất nguyên đơn từ khi nhận chuyển nhượng cho đến hiện nay là theo hiện trạng thực tế, phía nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định và không có tranh chấp với tứ cận xung quanh; quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ các bên đều xác định vị trí, tứ cận theo hiện trạng đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng; nguyên đơn cũng thống nhất diện tích của thửa 358 từ khi nhận chuyển nhượng là 2.996,4m^2. Do đó, Căn cứ khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai 2024 xác định diện tích đúng của thửa 358 là 2.996,4m^2 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, việc chuyển nhượng không vi phạm điều kiện tách thửa đất nông nghiệp vì diện tích đúng của thửa 358 sau khi được xác định lại đúng theo hiện trạng thực tế là 2.996,4m^2 và các bên đều thống nhất thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thửa 358 đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Giang Văn K. Giấy chuyển nhượng thể hiện chỉ có chữ ký của ông K, không có chữ ký của các thành viên khác của hộ gia đình. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông K thống nhất theo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Q, ông M, ông T1 không có ý kiến phản đối, nên hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo về chủ thể giao kết. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2013, đất còn trong thời hạn giao đất (hạn sử dụng đến tháng 10/2013 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

là đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Hợp đồng được lập thành văn bản, nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên bị đơn thừa nhận và không phản đối yêu cầu nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này và theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".* Chính vì vậy, yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O là có căn cứ. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 để công nhận hợp chuyển nhượng và cộng nhận phần đất trên cho ông T và bà O, để ông T và bà O thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định.

Từ những căn cứ nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.057,7m^2, thuộc một phần thuộc thửa đất số 691 theo tờ "Sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.996,4m^2 thuộc một phần thửa 358 theo "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013 là có cơ sở chấp nhận.

[8]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nhận thêm tiền chênh lệch do giao vượt diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận: Thấy rằng: Như đã phân tích thì các bên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 358 và thửa 691 là thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên, hiện nay thửa 358 nguyên đơn đang trực tiếp quản lý từ khi nhận chuyển nhượng đến nay có diện tích đo đạc thực tế là 2996,4m^2 và thửa 691 là 2.057,7m$^{2.}$

Nhận thấy theo các thỏa thuận thì bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ thửa 691 nêu trên theo thỏa thuận tại tờ "Sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001 thì diện tích chuyển nhượng là 04 công tầm lớn (01 công tầm lớn tương đương 1.296m^2) = 5.184m^2, nhưng diện tích đất thực tế từ khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn chỉ nhận và quản lý, sử dụng ổn định là 2.057,7m^2 là nhỏ hơn 3.126,3m^2 so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng. Đối với thửa 358 tại "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013 thì diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tầm lớn (01 công tầm lớn tương đương 1.296m^2) = 3.240m^2, nhưng diện tích đất thực tế từ khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn chỉ nhận và quản lý, sử dụng ổn định là 2.996,4m^2, nhỏ hơn 243,6m^2 so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng.

Từ những căn cứ trên, việc bị đơn cho rằng thửa 691 chuyển nhượng dư khoảng 1.315,3m^2 và thửa 358 dư khoảng 656,7m^2, tổng hai thửa dư khoảng 1.972m^2 và yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán giá trị chênh lệch 132.000 đồng/m^2

x 1.972m^2 = 260.304.000 đồng, là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 18.006.160 đồng.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nên ông K được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm phải chịu theo quy định.

[11]. Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K theo "Tờ sang nhượng đất" lập ngày 21/8/2001 đối với phần đất có diện tích đo đạt thực tế là 2.057,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 691, tờ bản đồ số 16 (cũ 04); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp Kênh Tân L – S có số đo 69,47m; Hướng tây giáp thửa 1345 có số đo 7,2m + 16,5m; Hướng nam giáp rạch bị lấp có số đo 54,38m; Hướng bắc giáp một phần thửa 691 có số đo 42,95m + 5,18m.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O và ông Giang Văn K theo "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" lập ngày 22/10/2013, có diện tích đo đạt thực tế là 2.996,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 16 (cũ 04); tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp thửa 357 có số đo 5m + 37,96m; Hướng tây giáp thửa 359 có số đo 12,9m +

23,3m + 5m; Hướng nam giáp thửa 409 và giáp một phần thửa 358 (theo hồ sơ địa chính về dữ liệu đất đai) có số đo 28,14m + 8,83m + 41,29m; Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi bị lấp có số đo 68,72m.

Ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI đối với thửa 358 và thửa 691).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Giang Văn K về việc buộc ông Phạm Văn T và bà Giang Thị O phải cùng có nghĩa vụ liên đới trả thêm cho ông Giang Văn K giá trị diện tích đất đã giao dư của thửa 691 khoảng 1.315,3m² và thửa đất số 358 dư khoảng 656,7m². Theo đó, giá trị tổng số đất ở hai thửa bị đơn đã giao dư là khoảng 1.972m² X 132.000 đồng/m^2 = 260.304.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu ba trăm lẻ bốn nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Giang Văn K có nghĩa vụ chịu 18.006.160 đồng (Mười tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn một trăm sáu mươi đồng), số tiền này ông T và bà O đã nộp xong; ông K phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà O.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Giang Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn ông K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

7. 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 các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Cần Thơ (PGĐ, KT, TT và THA);
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Cơ quan THADS Thành phố Cần Thơ;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hoàng Bảo