TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2026/DS-ST
Ngày: 24-3-2026
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 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đàm Thị Thanh Loan

Ông Bùi Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 24 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2025/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Tấn N, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1971 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1951 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Phạm Thị C2, sinh năm 1963 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1967 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1981 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L, khóm H, phường L, tỉnh Cà Mau.

7. Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T1 – Chấp hành viên, Phó Trưởng phòng, Phòng Thi hánh án dân sự khu vực 7 – Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 1113/GUQ-THADS ngày 17/9/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2025 của nguyên đơn ông Phạm Văn K và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Tấn N trình bày:

Ngày 11/4/2014, ông K có sang nhượng đất nông nghiệp vĩnh viễn với diện tích 01 công 10 tầm đất (phần đất từ ranh chùm mã của ông bà đến giáp nền thổ cư của ông K) toạ lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất của ông bà nội tên Phạm Văn N1 và Văn Thị M, vợ chồng người chú thứ bảy tên Phạm Văn L và Võ Thị T, giá chuyển nhượng 97.000.000 đồng, nhưng ông K chỉ đưa trước 76.000.000 đồng, khi nào hoàn tất hồ sơ theo thủ tục nhà nước thì sẽ đưa đủ số tiền còn lại.

Sau khi sang nhượng ông K đã nhận đất canh tác đến nay nhưng chưa làm được thủ tục sang tên, đồng thời hiện nay ông bà nội đã chết nên nay ông K khởi kiện vợ chồng chú bảy là ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T để yêu cầu Toà án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn L và Võ Thị T diện tích 01 công 10 tầm đất tại thửa 166, tờ bản đồ 04, diện tích 2004,9m^2 đất toạ lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Giấy chứng nhận QSDĐ số CI228596), để ông K có điều kiện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế Tòa án đã thẩm định có diện tích 1.784,8m^2, tại thửa đất số 166, tờ bản đồ 19, loại đất ONT +CLN, tọa lạc tại ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng đất còn lại 21.000.000 đồng.

- Quá trình tham gia vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T trình bày:

Cha mẹ ông L tên Phạm Văn N1 và bà Văn Thị M đều đã chết. Sinh thời cha mẹ có tất cả 07 người con gồm: Ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị M1 (chết năm 2021, không chồng con), ông Phạm Văn C1, bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S, ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị U. Ngoài ra, cha mẹ không có con riêng, con nuôi. Đất tranh chấp tại thửa 166, tờ bản đồ 04, toạ lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha mẹ, sau đó cha mẹ cho vợ chồng ông L và đến năm 2014 thì vợ chồng ông L chuyển nhượng lại toàn bộ cho cháu ruột là Phạm Văn K và ông K sử dụng đất đến nay, thời điểm chuyển nhượng có làm giấy tay, có cha mẹ và các anh chị em đều ký tên vào giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông L thống nhất chữ ký tên Phạm Văn L và Võ Thị T trong giấy chuyển nhượng mà nguyên đơn cung cấp đúng chữ ký của vợ chồng ông. Do thời điểm cha mẹ bệnh nên vợ chồng mới thống nhất bán đất cho ông K với giá 97.000.000 đồng, thực tế chỉ nhận được 76.000.000 đồng, khi nào làm thủ tục sang tên thì nhận đủ. Thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông không biết thửa đất đó là thửa số mấy, do ai đứng tên quyền sử dụng, sau này phát sinh tranh chấp thì mới biết thửa 166 do vợ chồng ông đứng tên. Nay trước ý kiến khởi kiện của ông K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông đồng ý toàn bộ nội dung khởi kiện của ông K, đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông K toàn bộ thửa đất nêu trên. Ngoài ra, năm 2019 vợ chồng ông có nợ ông L1 số tiền 100.000.000 đồng, Tòa án đã hòa giải thành và cho trả hai lần nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông xin thương lượng trả dần nhưng ông L1 không đồng ý, nên đến nay số nợ ông L1 vợ chồng ông cũng chưa thanh toán đủ cho ông L1. Nay đối với số nợ của ông L1 tiếp tục xin trả dần cho ông L1 tại cơ quan thi hành án.

- Quá trình tham gia vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S và bà Phạm Thị U trình bày:

Ông, bà thống nhất toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K và bị đơn ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T. Cha mẹ ông, bà tên Phạm Văn N1 và bà Văn Thị M đều đã chết. Sinh thời cha mẹ có tất cả 07 người con gồm: Ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị M1 (chết năm 2021, không chồng con), ông Phạm Văn C1, bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S, ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị U. Ngoài ra, cha mẹ không có con riêng, con nuôi. Thửa đất 166, tờ bản đồ 04, toạ lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha mẹ, sau đó cha mẹ cho vợ chồng ông L, bà T và đến năm 2014 cha mẹ và vợ chồng ông L, bà T chuyển nhượng lại cho cháu Phạm Văn K, thời điểm chuyển nhượng có làm giấy tay và ông, bà gồm bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S và bà Phạm Thị U có ký tên vào giấy, ông, bà xác nhận chữ ký tên trong "Tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp vĩnh viễn" ngày 11/4/2014 mà ông K cung cấp đã được Tòa án cho xem đúng chữ ký của ông, bà gồm bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S và bà Phạm Thị U. Nay đều thống nhất tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông K, ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với đất tranh chấp.

- Quá trình tham gia vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu Đ là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Năm 2019 Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ) đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2019/QĐST-DS ngày 20/6/2019, theo quyết định nêu trên ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L1 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo khoản 2 Điều 268 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do ông L, bà T không thực hiện theo thỏa thuận nêu trên, nên ông L1 đã yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thi hành quyết định theo quy định pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 234/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2019 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21/QĐ-CCTHADS ngày 24/02/2025, kê biên toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T tại thửa đất số 166, tờ bản đồ 04, diện tích theo giấy CNQSDĐ là 2.004,9m^2, loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Việc ông K cho rằng đã nhận chuyển nhượng năm 2014 là không rõ ràng, thiếu chứng cứ và nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Chuyển nhượng đất năm 2014 nhưng đến năm 2025 mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm pháp luật và chưa đăng ký vào sổ địa chính là chưa hoàn tất việc chuyển nhượng nên không thể công nhận. Ông L1 là người được thi hành án và việc thi hành án đã kéo dài, nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông L sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1, do ông L hiện không còn tài sản để thi hành án. Nay yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1 và Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, vắng mặt và không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T và ông Phạm Văn N1, bà Văn Thị M xác lập ngày 11/4/2014, đối với phần đất theo đo đạc thực tế của Toà án có diện tích 1.784,8m^2, tại thửa đất số 166, tờ bản đồ 19, loại đất ONT +CLN, tọa lạc tại ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ, buộc nguyên đơn ông K có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông L, bà T số tiền chuyển nhượng đất còn lại 21.000.000 đồng. Án phí và chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Võ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Văn C1, bà Phạm Thị C2, bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị U và Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Xét thấy, những người vắng mặt đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người vừa nêu. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.004,9m^2, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu công nhận theo diện tích thực tế đo đạc của Tòa án diện tích 1.784,8m^2. Xét thấy, việc thay đổi không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế của Toà án là 1.784,8m^2 (diện tích theo hồ sơ địa chính 2.004,9m^2), thửa 166 (thửa cũ 408, 409, 410), tờ bản đồ 19 (11), loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ, đất có nguồn gốc do ông Phạm Văn N1 đứng tên quyền sử dụng được UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận ngày 24/3/1993, ngày 24/5/2012 thì ông N1 làm hợp đồng tặng cho diện tích 200m^2 cho Phạm Văn L và bà Võ Thị T, hợp đồng được UBND xã C chứng thực.

Tại Công văn số 287/CNTT ngày 12/6/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T trả lời Công văn số 609/CV-CCTHADS ngày 31/5/2024 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị có nội dung: Ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T đứng tên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số CI 228596, số vào sổ CS04538, số thửa 166, tờ bản đồ 04, diện tích 2.004,9m^2, loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình làm việc tại Tòa án các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị thửa đất 166 như sau: Loại đất ruộng có giá 70.000.000 đồng/01 công tầm cấy (1.296m^2). Loại đất cây lâu năm có giá 85.000.000 đồng/01 công tầm cấy (1.296m^2). Loại đất ONT có giá 30.000.000 đồng/01 mét ngang (chạy dài hết đất).

[3] Về nội dung vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn K và bị đơn ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T đều thống nhất trình bày, ngày 11/4/2014 vợ chồng ông L, bà T cùng cha mẹ ruột ông L là cụ Phạm Văn N1, Văn Thị M có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Phạm Văn K thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án 1.784,8m^2 tại thửa 166, tờ bản đồ 19, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ, đất có nguồn gốc của ông Phạm Văn N1 đứng tên sau đó được chuyển giao lại cho ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T đứng tên quyền sử dụng. Giá chuyển

nhượng được ghi trong giấy là 97.000.000 đồng, thực tế chỉ nhận được 76.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng do ông K trực tiếp sử dụng canh tác lúa.

Đến năm 2025 thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị kê biên thửa đất trên để thi hành số nợ mà ông L, bà T còn nợ đối với ông Nguyễn Văn L1 nên phát sinh tranh chấp, ông K khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông L, bà T đối với thửa đất nêu trên.

Tại phiên toà bị đơn ông L cũng đồng ý yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông K, đồng thời yêu cầu ông K tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 21.000.000 đồng.

Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện do hợp đồng chuyển nhượng đã hết thời hiệu, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định, việc chuyển nhượng đất có dấu hiệu của hành vi tẩu tán tài sản, né tránh nghĩa vụ thi hành án dân sự đối với số nợ mà ông L, bà T còn nợ ông L1 theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 14/2019/QĐST-DS ngày 20/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông L, bà T thấy rằng, giữa ông K và vợ chồng ông L, bà T và cha mẹ ruột ông L cụ Phạm Văn N1 và Văn Thị M có ký thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và sự thoả thuận này được lập thành văn bản, được xác lập vào ngày 11/4/2014. Trước thời điểm ông L, bà T phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông L1 theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 14/2019/QĐST-DS ngày 20/6/2019 của Toà án huyện Thạnh Trị, Quyết định thi hành án số 234/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2019 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21/QĐ-CCTHADS ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Mặc dù, khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận số tiền 76.000.000 đồng trên số tiền thỏa thuận chuyển nhượng 97.000.000 đồng là đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác ổn định và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không bị coi là vô hiệu theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc nguyên đơn ông K có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho bị đơn ông L, bà T số tiền chuyển nhượng còn lại 21.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày hợp đồng chuyển nhượng được xác lập năm 2014 nhưng đến năm

2025 nguyên đơn mới khởi kiện là quá thời hiệu theo quy định. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện như sau: "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*". Do giữa ông K và ông L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thửa đất chuyển nhượng ông K vẫn đang trực tiếp sử dụng, ông K vẫn chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng vẫn nhận đất canh tác, do đó quyền lợi của ông K chưa bị ảnh hưởng cho đến khi có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21/QĐ-CCTHADS ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, thì ông K mới biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nên ngày 27/02/2025 (03 ngày sau khi có quyết định cưỡng chế kê biên) ông K khởi kiện tại Tòa án, do vậy thời hiệu khởi kiện trong vụ án vẫn còn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 cho rằng bị đơn có hành vi tẩu tán tài sản để né tránh nghĩa vụ thi hành án, nhưng ngoài lời nói ra, ông L1 không đưa ra được căn cứ để chứng minh. Do đó, ông L1 yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và yêu cầu bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ nộp án phí 5%/số tiền có nghĩa vụ trả cho bị đơn nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn ông K được chấp nhận nên bị đơn ông L, bà T có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền này và trả lại cho nguyên đơn do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn ông K số tiền nộp dư theo thông báo của Tòa án.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T, công nhận ông Phạm Văn K được quyền sử dụng đối với diện tích theo đo đạc thực tế của Toà án là 1.784,8m^2, thửa 166 (thửa cũ 408, 409, 410), tờ bản đồ 19 (11), loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần kênh thủy lợi đã lấp có số đo 33,46m;

- Hướng Tây giáp thửa 311 có số đo 33,53m + 10,76m + 7,05m;

- Hướng Nam giáp thửa 178 có số đo 42,23m + 17,74m + 15,49m;

- Hướng Bắc giáp thửa 160 có số đo 35,62m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

1.2. Buộc ông Phạm Văn K có nghĩa vụ trả cho ông ông Phạm Văn L, bà Võ Thị T số tiền chuyển nhượng đất còn lại 21.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

1.3. Đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn K có nghĩa vụ nộp án phí 1.050.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001874 ngày 21/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, buộc ông K tiếp tục nộp số tiền 750.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn L và bà Võ Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn K số tiền 2.453.080 đồng. Hoàn trả cho ông Phạm Văn K số tiền nộp dư 4.546.920 đồng theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp