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

Bản án số: 97/2026/DS-ST.
Ngày 25 - 3-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng cầm cố 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 PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hồng Ứng.

Ông Trần Huy Tùng.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Tiêu Thanh Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- *Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Ông Lý Út Hoài.

Trong ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2026/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Lê Thị Như Y; Sinh năm: 1991. Địa chỉ: Số nhà E, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số nhà E, ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ).

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Thị Như Ý*: Bà Trương Tú A; Sinh năm: 1997. Địa chỉ: Ấp C, phường V, thành phố Cần Thơ – Là người đại diện theo ũy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 7 năm 2023 - Có mặt).

* *Đồng bị đơn*:

1. Trần Hữu T; Sinh năm: 1999 (Có mặt).

2. Trần Bích G; Sinh năm: 2007 (Có mặt).

3. Trương Ngọc P; Sinh năm 1981 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số nhà B, ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ).

4. Trần Thị T1; Sinh năm: 1953. Địa chỉ: Số nhà H, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (số nhà H, ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Hữu P1. Địa chỉ: Số nhà H, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số nhà H, ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ – Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 02 năm 2024, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 22/5/2025, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/11/2020, bà Y có nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu T2 phần đất có diện tích 03 (Ba) công tầm lớn thuộc một phần thửa đất 497, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp cho hộ ông Trần Hữu T2 ngày 15/11/1994 với giá chuyển nhượng là 155.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi lăm triệu đồng).* Hợp đồng được lập thành văn bản, có xác nhận của Ban N (ông Lý Văn M) và 02 người làm chứng (Lê Văn M1 và Nguyễn Văn T3).Thực hiện hợp đồng, ông T2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bà Y nhận đất canh tác. Tuy nhiên, khi bà Y yêu cầu ông T2 tách thửa sang tên phần đất nêu trên cho bà Ý thì ông T2 nói đang dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng nên sẽ sang tên sau.

Ngày 16/3/2021, bà Y nhận cầm cố của ông Trần Hữu T2 phần đất có diện tích 4,5 công (Bốn công rưỡi) tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ với số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thời hạn cầm cố là 03 năm từ 16/3/2021 đến 16/3/2024. Hợp đồng có lập thành văn bản và có xác nhận của Trưởng Ban N là ông Trần Minh T4. Hai bên có thỏa thuận khi ông T2 có tiền có thể chuộc lại đất, nếu không bà Y tiếp tục canh tác, sử dụng đất đến khi ông T2 thanh toán đủ cho bà Y. Thực hiện hợp đồng, ông T2 đã nhận đủ số tiền và bà Y đã nhận đất canh tác. Ngày 27/4/2021, ông T2 nhận thêm 45.000.000 đồng, ngày 16/9/2021 ông T2 nhận thêm 20.000.000 đồng. Khi nhận tiền ông T2 có viết biên nhận cho bà Y. Tổng số tiền ông T2 cầm cố đất cho bà Y là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng),* bà Y cũng đã nhận đất canh tác từ thời điểm ký hợp đồng đến nay. Nay ông Trần Hữu T2 đã qua đời, ông Trần Hữu P1 (em ông T2) - đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho rằng phần đất mà ông T2 cầm cố, chuyển nhượng cho bà Y lấn chiếm sang phần đất của mẹ ông P1 nên ông P1 đã ban bờ lấy lại khoảng 02 công đất. Sau khi phát sinh tranh chấp, bà Y có gửi đơn yêu cầu Ban N giải quyết, nhưng không thành, bà Y tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, nhưng không thành.Theo đơn khởi kiện bà Lê Thị Như Y yêu cầu Tòa án giải quyết:1. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T công nhận Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 03 (Ba) công tầm lớn

thuộc một phần thửa đất 497, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Trần Hữu T2 ngày 15/11/1994 lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y.2. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T tuyên Hợp đồng cầm cố ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

3. Buộc những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Hữu T2 là bà Trần Thị T1, bà Trương Ngọc P, ông Trần Hữu T và Trần Bích G liên đới trả cho bà Y số tiền cầm cố đất là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Tuy nhiên quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết và đo đạc thẩm định đất tranh chấp thì bà Lê Thị Như Y phát hiện phần đất bà Lê Thị Như Y nhận chuyển nhượng có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, phần đất còn lại có diện tích là 2.769,2m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ không phải do ông Trần Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng đất mà do mẹ ông T2 là bà Trần Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Trương Ngọc P đã ly hôn với ông T2 trước thời điểm bà Y nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố đất của ông T2.

Nay bà Lê Thị Như Y xin thay đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu và xử lý do hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

4. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 là bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền cố đất là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trương Ngọc P trình bày: Tuy hiện nay bà và ông T2 đã ly hôn, nhưng với tư cách là mẹ của ông T và bà G thì bà cũng thống nhất theo yêu cầu của bà Y là yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích là 1.125,4m² thuộc thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) mà ông T2 đã chuyển nhượng cho bà Y. Đối với phần đất có diện tích là 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T,

thành phố Cần Thơ) mà bà Y yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu thì bà cũng đồng ý và sẽ trả lại giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y, nhưng nếu Tòa án buộc các thừa kế của ông T2 phải bồi thường số tiền chênh lệch của hợp đồng vô hiệu thì bà không thống nhất bồi thường. Bà P cũng thống nhất cho các con bà hoàn trả số tiền ông T2 cố đất cho bà Y là 185.000.000 đồng, nhưng hiện nay gia đình bà không có đủ tiền mặt để trả cho bà Y, nên bà đề nghị bà Y nhận phần đất còn thừa lại của ông T2 để đối trừ số nợ mà ông các con bà phải có trách nhiệm trả cho bà Y, còn về án phí và các chi phí tố tụng thì đề nghị bà Y chịu toàn bộ.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Hữu T và bà Trần Bích G trình bày: Ông T và bà G là con ruột của ông Trần Hữu T2 và bà Trương Ngọc P. Ông T và bà G cũng thống nhất theo lời trình bày của bà Trương Ngọc P, hiện nay gia đình ông, bà không có đủ tiền mặt để trả cho bà Y, nên bà đề nghị bà Y nhận phần đất còn lại để đối trừ số nợ mà các thừa kế của ông T2 phải có trách nhiệm trả cho bà Y, còn về án phí và các chi phí tố tụng thì đề nghị bà Y chịu toàn bộ.

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu P1 trình bày: Hiện nay ông P1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu T2, ông P1 cũng có lấy lại các phần đất của bà T1 và ông T2. Vì đó là đất của mẹ ông, nên ông lấy lại, ông không biết có thêm phần đất của ông T2. Ông P1 cũng thống nhất theo lời trình bày của bà P, nếu bà Ý thống nhất theo lời đề nghị của bà P thì ông sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các con ông T2 để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Ý để trừ số nợ của ông T2.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T1 đã được Tòa án tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ và được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật hợp lệ mà vẫn vắng mặt, bà Trần Thị T1 không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cũng như không đến tham gia phiên họp và hòa giải, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Trần Thị T1.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ phát biểu 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 người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, 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. Riêng đối với bị đơn Trần Thị T1 không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất có việc ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Tuy nhiên, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc thanh toán số tiền chênh

lệch do hợp đồng vô hiệu và cách thức thanh toán số tiền cầm cố đất cũng như các chi phí tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực 01 phần; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu 01 phần và xử lý do hậu quả do hợp đồng vô hiệu; Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 là các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền cố đất là 185.000.000 đồng; Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị T1 là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tiến hành xét xử vắng mặt bà T1.

[1.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì vào ngày 19/11/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn Trần Hữu T2 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện việc sang tên tách thửa quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng bị đơn chỉ hứa hẹn chứ không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Vào ngày 16/3/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn Trần Hữu T2 có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Nay bị đơn Trần Hữu T2 đã qua đời, nên nguyên đơn yêu cầu những người thừa kế của bị đơn thực việc sang tên tách thửa quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, yêu cầu các đồng thừa kế của bị đơn phải hoàn trả số tiền cầm cố lại cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ

sung năm 2025) Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Như Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề công nhận Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 03 (Ba) công tầm lớn thuộc một phần thửa đất 497, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Trần Hữu T2 ngày 15/11/1994 lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề tuyên bố Hợp đồng cầm cố ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

- Buộc những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Hữu T2 là bà Trần Thị T1, bà Trương Ngọc P, ông Trần Hữu T và Trần Bích G liên đới trả cho bà Y số tiền cầm cố đất là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Tuy nhiên quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết và đo đạc thẩm định đất tranh chấp thì bà Lê Thị Như Y phát hiện phần đất bà Lê Thị Như Y nhận chuyển nhượng có diện tích 1.125,m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ, phần đất còn lại có diện tích là 2.769,2m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cũ không phải do ông Trần Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng đất mà do mẹ ông T2 là bà Trần Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Trương Ngọc P đã ly hôn với ông T2 trước thời điểm bà Y nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố đất của ông T2.

Nay bà Lê Thị Như Y xin thay đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu và xử lý do hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

4. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 là bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền cố đất là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực.

Tại phiên tòa nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 cũng thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thuộc thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu T2 với bà Lê Thị Như Y chỉ bằng giấy tay, vi phạm quy định tại điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (Nghị quyết 02/2004) đó là *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"*, nhưng tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, hiện nay bà Y đã giao đủ tiền và đã nhận đất canh tác, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là phần đất có diện tích 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Áp Đầy H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Cụ thể: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y có hiệu lực 01 phần đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.125,4m² thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là có hiệu lực 01 phần. (Đất có sơ đồ và tứ cận kèm theo)

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7,

đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu và xử lý do hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 cũng thống nhất đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích 2.769,2m² thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu và xử lý do hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, về phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì người đại diện của bà Y yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật, còn phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 chỉ đồng ý trả lại số tiền gốc, còn số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu thì không đồng ý. Ông T và bà G cùng trình bày là do hoàn cảnh kinh tế gia đình không có đủ tiền mặt, nên đề nghị bà Y nhận thêm phần diện tích đất thừa còn lại của ông T2 để cấn trừ số tiền gốc mà ông T, bà G phải hoàn trả cho bà Y.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm bà Lê Thị Như Y và ông Trần Hữu T2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất là do bà Trần Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Như Y và ông Trần Hữu T2 không đảm bảo về mặt chủ thể khi giao kết hợp đồng, vi phạm về điều kiện của chủ thể giao kết hợp đồng đã vi phạm về mặt hình thức là không có thực hiện việc công chứng, chứng thực và cũng vi phạm về nội dung. Do đó, hợp đồng không có giá trị pháp lý, nên yêu cầu của bà Y là có cơ sở để chấp nhận. Cụ thể là: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y là vô hiệu 01 phần đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.769,2m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). Buộc bà Lê Thị Như Y phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu P2 đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.796,2m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo). Trong vụ án này phía bà Y và ông T2 đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Về xác định thiệt hại, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định thiệt hại trong đó là bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá và giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại chứng thư thẩm định giá số: 0069/25.09/TA/STG, ngày 15/9/2025 của Công ty cổ phần D kết luận: Tổng giá trị tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 8/2025 là 301.957.800 đồng (*Ba trăm lẻ một triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn tám*

trăm đồng). Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất thuộc 01 phần thửa đất số 289 (có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.769,2m², có đơn giá là 81.000 đồng, thành tiền là 2.769,2m² x 81.000 đồng = 224.305.200 đồng); Giá trị quyền sử dụng đất thuộc 01 phần thửa đất số 497 (có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.125,4m², có đơn giá là 69.000 đồng, thành tiền là 1.125,4m² x 69.000 đồng = 77.652.600 đồng). Như vậy, phần đất chuyển nhượng của 02 thửa đất 289 và 497, có diện tích đo đạc thực tế là cộng chung là 3.894,6m², giá tại thời điểm chuyển nhượng là 155.000.000 đồng, tương đương 39.798 đồng/1m², phần đất có diện tích 1.125,4m² x 39.798 đồng = 44.789.000 đồng có hiệu lực pháp luật, phần đất có diện tích 2.769,2m² x 39.798 đồng = 110.210.000 đồng là phần vô hiệu. Như vậy, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm của phần diện tích 2.769,2m² là 224.305.200 đồng - 110.210.000 đồng = 114. 095.200 đồng, đây là thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu thiệt hại ½ tương đương với số tiền là 114. 095.200 đồng x 1/2 = 57.047.600 đồng. các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả cho bà Y số tiền của hợp đồng chuyển nhượng là 110.210.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Như Y số tiền là 57.047.600 đồng. Tổng cộng là 167.257.600 đồng..

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 và bà Lê Thị Như Y là vô hiệu và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 là các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền cố đất là 185.000.000 đồng.

Tại phiên tòa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 là các ông, bà Trần Hữu T, Trần Bích G cũng thống nhất yêu cầu của bà Y, nhưng ông T và bà G cùng trình bày là do hoàn cảnh kinh tế gia đình không có đủ tiền mặt, nên đề nghị bà Y nhận thêm phần diện tích đất thừa còn lại của ông T2 để cấn trừ số tiền nợ 185.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì phía người đại diện nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2 là ông T, bà G đều thừa nhận giữa ông T2 và bà Y có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Mặc dù, phía người đại diện nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2 là ông T, bà G không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên giao dịch giữa các bên được lập bằng giấy tay, nội dung thể hiện là cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất không phải là đối tượng của biện pháp cầm cố, mà chỉ có thể thế chấp. Vì vậy, thỏa thuận "cầm cố đất" giữa các bên là không đúng hình thức pháp luật quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, cụ thể: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là

bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) thì trong phần đất cầm cố giữa ông T2 với bà Y có 02 phần: 01 phần đất có diện tích 4.314,3m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là của bà T1, hiện nay ông P1 đã lấy lại 01 phần có diện tích 2.324,4m^2, bà Y chỉ canh tác phần đất có diện tích là 1.989,9m^2; 01 phần đất có diện tích 1.897,59m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) là của ông T2, hiện nay ông P1 cũng đã lấy lại 01 phần có diện tích 1.006,7m^2, bà Y chỉ canh tác phần đất có diện tích là 890,8m^2. Vì vậy, buộc bà Ý phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu P2 đất có diện tích theo đo đạc thực tế sau khi trừ lại phần đất ông P1 đã lấy lại thì diện tích đất còn lại là 1.989,9m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo); Buộc bà Lê Thị Như Y phải có trách nhiệm trả lại cho các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu T2 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế sau khi trừ lại phần đất ông P1 đã lấy lại thì diện tích đất còn lại là 890,8m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo).

- Buộc các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lê Thị Như Y có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G không có yêu cầu gì đối với ông P1 trong vụ án này, nên không đặt ra xem xét. Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G có quyền khởi kiện bằng 01 vụ án khác nếu có yêu cầu.

3. Về chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Do các bên đều có lỗi. Do đó, các bên phải chịu ½ chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản. Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 27.848.312 đồng. Bà Lê Thị Như Y phải chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 13.924.156 đồng; Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 13.924.156 đồng. Số tiền

này bà Lê Thị Như Y đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T0066, ngày 17 tháng 7 năm 2024 và phiếu thu số T0099, ngày 05 tháng 11 năm 2024 và phiếu thu số 25, ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Lê Thị Như Y số tiền là 13.924.156 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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: Ông Trần Hữu T và bà Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với mức án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng và phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn với mức án phí có giá ngạch là 11.741.920 đồng; Tổng cộng ông T và bà G phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.341.920 đồng; Bà Lê Thị Như Y phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với mức án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng, nhưng Lê Thị Như Y được khấu trừ vào số tiềm tạm ứng án phí đã nộp là 4.625.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004118 ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ), hoàn trả lại cho bà Lê Thị Như Y số tiền thừa là 4.025.000 đồng; Bà Trần Thị T1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 bà T1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ. Như đã nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều

129, khoản 3 Điều 132, khoản 2 Điều 468; Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; khoản 3 Điều 27 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Lê Thị Như Ý:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y có hiệu lực 01 phần đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.125,4m² thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (Có sơ đồ và tứ cận kèm theo):

+ Hướng đông giáp phần đất bà Y nhận cầm cố của ông T2 (phần còn lại của thửa đất số 497), có số đo 53.26m.

+ Hướng tây giáp thửa đất số 288, có số đo 52.82m.

+ Hướng nam giáp thửa đất số 314, có số đo 21.04m.

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 289, có số đo 21.60m.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Cần Thơ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 071019 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp cho hộ Trần Hữu T2 ngày 15/11/1994 để làm thủ tục tách thửa cho bà Lê Thị Như Y đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.125,4m², thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) cho bà Lê Thị Như Y.

Bà Lê Thị Như Y có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.125,4m², thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Trần Hữu P1 có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710191 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp cho hộ ông Trần Hữu T2 ngày 15/11/1994 để bà Y và bà T1, ông T, bà G tiến hành làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà Y.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y là vô hiệu 01 phần đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.769,2m²

thuộc 01 phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ).

1.3. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

- Buộc bà Lê Thị Như Y phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu P2 đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.796,2m² thuộc 01 phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo).

+ Hướng đông giáp phần đất bà Y nhận cầm cố của ông T2 (phần còn lại của thửa đất số 289), có số đo 121.29m.

+ Hướng tây giáp thửa đất số 288, có số đo 121.29m.

+ Hướng nam giáp thửa đất số 497, có số đo 21.60m.

+ Hướng bắc giáp Bờ kênh, có số đo 22.93m.

- Buộc các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y tổng số tiền là 167.257.600 đồng *(Một trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lê Thị Như Y có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.4. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa ông Trần Hữu T2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị T1, ông Trần Hữu T, bà Trần Bích G) với bà Lê Thị Như Y là vô hiệu.

1.5 Xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

1.5.1. Buộc bà Lê Thị Như Y phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu P2 đất có diện tích theo đo đạc thực tế sau khi trừ lại phần đất ông P1 đã lấy lại thì diện tích đất còn lại là 1.989,9m² thuộc 01 phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo).

+ Hướng đông giáp phần đất bà Y nhận cầm cố của ông T2 (phần bị chiếm lại của thửa đất số 289), có số đo 121.29m.

+ Hướng tây giáp phần đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông T2 (thửa 289), có số đo 121.29m.

+ Hướng nam giáp thửa đất số 497, có số đo 16.58m.

+ Hướng bắc giáp Bờ kênh, có số đo 15.33m.

1.5.2. Buộc bà Lê Thị Như Y phải có trách nhiệm trả lại cho các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng

của ông Trần Hữu T2 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế sau khi trừ lại phần đất ông P1 đã lấy lại thì diện tích đất còn lại là 890,8m² thuộc 01 phần thửa đất số 497, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ). (có sơ đồ và tứ cận kèm theo).

+ Hướng đông giáp phần đất bà Y nhận cầm cố của ông T2 (phần bị chiếm lại của thửa đất số 497), có số đo 52.82m.

+ Hướng tây giáp phần đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông T2 (thửa 497), có số đo 52.82m.

+ Hướng nam giáp thửa đất số 314, có số đo 17.11m.

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 289, có số đo 16.58m..

- Buộc các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Như Y số tiền là 185.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lê Thị Như Y có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 27.848.312 đồng *(Hai mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm mười hai đồng).* Bà Lê Thị Như Y phải chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 13.924.156 đồng *(Mười ba triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn một trăm năm mươi sáu đồng)*; Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 13.924.156 đồng *(Mười ba triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn một trăm năm mươi sáu đồng)*. Số tiền này bà Lê Thị Như Y đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T0066, ngày 17 tháng 7 năm 2024 và phiếu thu số T0099, ngày 05 tháng 11 năm 2024 và phiếu thu số 25, ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Các ông, bà Trần Thị T1, Trần Hữu T, Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Lê Thị Như Y số tiền là 13.924.156 đồng *(Mười ba triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn một trăm năm mươi sáu đồng)*.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu T và bà Trần Bích G phải cùng có trách nhiệm liên đới nộp tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm 12.341.920 đồng *(Mười hai triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm hai mươi đồng);* Bà Lê Thị Như Y phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với mức án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng),* nhưng Lê Thị Như Y được khấu trừ vào số tiềm tạm ứng án phí đã nộp là 4.625.000 đồng *(Bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004118 ngày 25 tháng 3 năm 2024 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ), hoàn trả lại cho bà Lê Thị Như Y số tiền thừa là 4.025.000 đồng *(Bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng)*; Bà Trần Thị T1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 bà T1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo bản án: Các ông, bà Lê Thị Như Y, Trương Ngọc P, Trần Hữu T, Trần Bích G, Trần Hữu P1 có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với bị đơn là bà Trần Thị T1 không có mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 –Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Hồ Mỹ Xuyên