

**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: 135/2026/DS-ST.

Ngày: 18/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD 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: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Lơ

Ông Nguyễn Văn Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát, 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 tòa: Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 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 90/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 344/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 07 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn V**, sinh ngày 01/01/1953. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094053004452

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Phạm Văn T**, sinh ngày 15/08/1959. (Vắng mặt)

Căn cước công dân số 094059000254

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh ngày 01/01/1959. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094159000380

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Văn N1**, sinh ngày 21/7/1963. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094063007902

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh ngày 27/04/1964. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094164001932

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Mai Thị K**, sinh ngày 01/01/1958. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094158008377

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 16/10/2025, quá trình tố tụng, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Nguyên vào năm 1996 vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Mai Thị K có mua đất của vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L phần đất thổ cư có diện tích chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 45m, thuộc thửa đất số 66 (theo đơn khởi kiện để thừa số 67 nhưng tại phiên tòa điều chỉnh lại cho phù hợp thửa đất thực tế), tờ bản đồ số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cũ (Nay là khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ). Vợ chồng ông V mua với số vàng là 12 chỉ vàng 24k, bà đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông T và bà L, việc mua bán có làm giấy tay “Giấy sang đất thổ cư” đề năm 1996 có bà Nguyễn Thị L ký tên vào và có anh chị em bà L chứng kiến ký tên như bà Nguyễn Thị Đ, địa chỉ cùng khóm T, ông Nguyễn Văn B (đã chết) và các kế cận ký tên chứng kiến là bà Nguyễn Thị M (đã chết), ông Nguyễn Văn N2, địa chỉ cùng khóm T.

Vợ chồng ông V đã nhận đất quản lý và sử dụng từ năm 1996 đến ngày 13/3/2002 thì vợ chồng ông V chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho vợ chồng ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X với giá 15 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông V đã nhận đủ vàng sang đất và giao phần đất này cho vợ chồng ông N1 và bà X sử dụng cất nhà ở kiên cố cho đến nay. Sau đó vợ chồng ông V nhiều lần liên hệ vợ chồng ông T và bà L để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cho vợ chồng ông V đi tách giấy chứng nhận QSD đất nhưng vợ chồng bà L không đồng ý. Ông V có gửi đơn đến khóm T, tổ H có tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Nguyễn Văn V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 1996 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V và vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn V đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X: Thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2002 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Mai Thị K với vợ chồng ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

2/ *Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:* thống nhất với lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của người đại diện hợp pháp của ông đã trình bày, ông V không trình bày bổ sung.

3/ *Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà thống nhất năm 1996 bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V một phần đất chiều ngang 12m, chiều dài 45m, phần đất hiện nay có nhà của vợ chồng ông N1 và bà X. Đúng là chuyển nhượng QSD đất với giá 12 chỉ vàng 24k, bà đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất nhưng bà có nói với vợ chồng ông V là khi nào sang phần đất này thì cho bà hay để bà sang lại, bà có ký giấy sang đất thổ cư năm 1996 cho ông Nguyễn Văn V. Nhưng vợ chồng bà gia đình khó khăn, thường xuyên đi làm ăn xa một tháng mới về nhà một lần. Đến khi vợ chồng bà về nhà thì thấy vợ chồng ông N1, bà X đã đổ móng cất nhà, ông V bán phần đất này không cho bà hay nên bà giận không tách QSD đất cho vợ chồng ông V. Nay vợ chồng ông N1 và bà X cũng đã cất nhà ở kiên cố trên đất nên vợ chồng bà cũng thống nhất chuyển tên QSD đất cho vợ chồng ông V, bà K cũng như chuyển tên cho vợ chồng ông N1 và bà X cho xong xui mọi việc. Giấy chứng nhận QSD đất thì hiện nay bà đứng tên và không có thể chấp.

4/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 trình bày:*

Nguyên vào ngày 13/3/2002 ông cùng vợ ông là bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Mai Thị K, phần đất có diện tích chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 45m, đất tọa lạc khu vực T, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cũ (Nay là khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ), vợ chồng ông chuyển nhượng với giá 15 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông V và bà K, việc mua bán có làm giấy tay “Giấy chuyển đất thổ cư” đề ngày 13/3/2002 có ông Nguyễn Văn V ký tên vào và bà Lê Thị X1 (đã chết) và ông Nguyễn Văn N2 cùng địa chỉ khu vực T chứng kiến ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì vài tháng sau vợ chồng ông cất nhà ở, trước đây là nhà cây sau đó đến khoảng năm 2016 thì mới cất nhà ở kiên cố như hiện nay. Sau đó, thì vợ chồng ông cũng đã nhiều lần liên hệ vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Mai Thị K để làm thủ tục sang tên nhưng do đất này vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L và ông T nên ông V có hứa khi nào bà L và ông T làm thủ tục chuyển tên lại cho vợ chồng ông. Đến nay vợ chồng bà L vẫn không đồng ý làm thủ tục chuyển tên phần đất mà ông V đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L nên hiện nay ông V có khởi kiện ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào năm 1996 giữa ông V với vợ chồng ông T và bà L phần đất thổ cư có diện tích là chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 45m, thửa đất số 67 (tại phiên

tòa điều chỉnh lại thửa đất số 66), tờ bản đồ số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ hiện nay.

Nay vợ chồng ông yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Mai Thị K lập ngày 13/3/2002, phần đất diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, ông đồng ý tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá trong vụ án này

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà X thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn N1. Giữ nguyên yêu cầu độc lập của vợ chồng bà.

Ngoài ra bà đồng ý tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá trong vụ án này.

6/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị K trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn V, bà thống nhất với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông V. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X. Nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông V và vợ chồng ông T, bà L thì vợ chồng bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông N1 và bà X để cho vợ chồng ông N1 và bà X được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại phần đất đang tranh chấp hiện nay.

7/ Kiểm sát viên thuộc Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục, đúng thời hạn chuẩn bị xét xử của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định triệu tập của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn bị đơn ông Phạm Văn T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng như sau:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và vợ chồng ông T, bà L lập năm 1996, tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 và bà X, tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà X với vợ chồng ông V, bà K lập ngày 13/3/2002, tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

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] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V khởi kiện các bị đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L cùng địa chỉ cư trú tại khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X yêu cầu độc lập với nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1996 giữa ông Nguyễn Văn V với vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận QSD đất do bà Nguyễn Thị L đứng tên. Nhận thấy:

[3.1] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông V và vợ chồng bà L, ông T: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị L thừa nhận năm 1996 bà L có chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Văn V phần đất vợ chồng ông N1 và bà X đang cất nhà ở hiện nay, bà L có ký vào giấy sang đất thổ cư viết tay năm 1996 do ông V cung cấp, bà L chuyển nhượng phần đất này với giá 12 chỉ vàng 24k, năm 1996 bà L đã giao phần đất sang cho vợ chồng ông V và vợ chồng ông V đã giao đủ vàng sang đất cho bà L. Thời điểm năm 1996 bà L chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên chưa có quyền chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993 nhưng đến ngày 24/4/2017 bà L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cũ cấp giấy chứng nhận QSD đất phần đất số 66 này, nên hiện nay bà L đủ điều kiện về chủ thể thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 66. Tại phiên tòa bà L đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1996 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V và vợ

chồng bà L, ông T phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ. Nhận thấy đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 45 của Luật đất đai năm 2024.

[3.2] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông V và vợ chồng bà L, ông T: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông V, bà K và vợ chồng bà L, ông T lập năm 1996 chỉ được lập giấy sang đất viết tay chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên tại phiên tòa bà L thừa nhận các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 1996, các bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ; thửa đất số 66 hiện nay bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bà L đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông V, để ông V chuyển tên QSD đất cho vợ chồng ông N1 và bà X nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không bị vô hiệu về hình thức, đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[3.3] Xét về điều kiện tách thửa đất: Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 66 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cũ cấp cho bà Nguyễn Thị L có diện tích 572m² trong đó có diện tích đất thổ cư là 50m² + diện tích đất trồng cây lâu năm 522m². Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 của Luật đất đai năm 2024 quy định điều kiện tách thửa đất và khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ thì tại Thửa đất số 66 bà L được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 572m² nếu tách cho ông V diện tích 386,6m² trong đó có diện tích đất thổ cư 50m² + đất trồng cây lâu năm diện tích 336,6m² thì diện tích còn lại sau khi tách thửa là 185,4m² đất trồng cây lâu năm vẫn đảm bảo điều kiện tách thửa đất theo quy định.

[3.4] Từ những phân tích nêu trên: Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông V và bà L tại phiên tòa, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng bà L, ông T lập năm 1996 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181 diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² trong đó: đất ở diện tích 50m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 336,6m², đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ. Từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà X và vợ chồng ông V, bà K lập ngày 13/3/2002, tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

[4.1] Nhận thấy, năm 2002 ông V chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N1 và bà X cũng chỉ bằng giấy viết tay không có công chứng, chứng thực,

thời điểm này ông V cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng theo phân tích tại mục [3] thì Hội đồng xét xử đã chấp nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng bà L, ông T lập năm 1996 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181 diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² trong đó: đất ở diện tích 50m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 336,6m², đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ, ghi nhận ông V được toàn quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, bà L cũng thống nhất việc chuyển nhượng này. Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay do vợ chồng ông N1 và bà X đang quản lý sử dụng, có nhà ở kiên cố. Tại phiên tòa vợ chồng ông V, bà K thống nhất tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà X và vợ chồng ông V, bà K lập ngày 13/3/2002, tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1 và bà X: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà X với vợ chồng ông V, bà K lập ngày 13/3/2002, tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 386,6m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ.

[5] Xét về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền đã chi 13.140.320 đồng. Tại phiên tòa ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu chi phí này nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Do số tiền này ông Nguyễn Văn V đã đóng tạm ứng trước nên Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền 13.140.320 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn ông V không phải chịu án phí; Do yêu cầu độc lập của ông N1 và bà X được chấp nhận nên ông V, bà K phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng ông V và bà K đều có đơn yêu cầu miễn án phí, thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông V và bà K được miễn toàn bộ án phí; Yêu cầu khởi kiện của ông V được chấp nhận nên các bị đơn ông T và bà L phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng ông T và bà L đều có đơn yêu cầu miễn án phí, thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông V và bà K được miễn toàn bộ án phí; Yêu cầu độc lập của ông N1 và bà X được chấp nhận toàn bộ nên ông N1 và bà X không phải chịu án phí; ông N1 và bà X được miễn tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả tạm ứng án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Áp dụng các điều 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 45, 220, 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14, khoản 6 Điều 15, điểm a khoản 1 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và các bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L lập năm 1996.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L lập năm 1996, phần diện tích đất đo đạc thực tế là 386,6m² mục đích sử dụng đất: Đất ở diện tích 50m² + đất trồng cây lâu năm diện tích 336,6m² trong đó có diện tích hành lang bảo vệ kênh là 68,2m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L đứng tên ngày 24/4/2017, số giấy CG 660763.

Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 67, có số đo: 21,90m (5,63m + 26,27m)

Hướng Tây giáp thửa đất số 168, có số đo: 32,70m (5,73m + 26,97m)

Hướng Nam giáp thửa đất số 67, có số đo: 11,94m

Hướng Bắc giáp đường Cách mạng tháng 8, có số đo: 12,08m

Có kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 66 của

Chi nhánh văn phòng Đ1

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn V và bà Mai Thị K lập ngày 13/3/2002, phần diện tích đất đo đạc thực tế là 386,6m² mục đích sử dụng đất: Đất ở diện tích 50m² + đất trồng cây lâu năm diện tích 336,6m² trong đó có diện tích HLBV kênh là 68,2m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 181, đất tọa lạc khu vực T, phường N, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L đứng tên ngày 24/4/2017, số giấy CG 660763.

Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 67, có số đo: 21,90m (5,63m + 26,27m)

Hướng Tây giáp thửa đất số 168, có số đo: 32,70m (5,73m + 26,97m)

Hướng Nam giáp thửa đất số 67, có số đo: 11,94m

Hướng Bắc giáp đường Cách mạng tháng 8, có số đo: 12,08m

Có kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 66 của

Chi nhánh văn phòng Đ1

Ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4/ Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu chi phí số tiền 13.140.320 đồng. Do số tiền này ông Nguyễn Văn V đã đóng tạm ứng trước nên Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền 13.140.320 đồng.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị K được miễn toàn bộ án phí.

+ Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí.

6/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: 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, 8, 36 và 72 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

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

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

Đặng Thị Vàng