TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2025/DS-ST
Ngày: 27/9/2025
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Cnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Phong.

2. Ông Nguyễn Văn Triệu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩn Tú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 270/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Hồng S**, sinh năm 1977 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực A, phường XX, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Đ**, sinh năm 1944.

Nơi cư trú: Khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực A, phường XX, thành phố Cần Thơ).

Đại diện uỷ quyền của bị đơn ông **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực A, phường XX, thành phố Cần Thơ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị Huệ C**, sinh năm 1965.

Đại diện uỷ quyền của bà **C** có ông **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực A, phường XX, thành phố Cần Thơ).

2/ Ông **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực A, phường XX, thành phố Cần Thơ).

3/ Bà **Trịnh Thị TT**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

4/ Ông **Lê Thanh Ng**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số V, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ (nay là Số V, phường Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ).

5/ Ông **Hồ Minh Tr**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số AA, phường 4, quận 3, thành phố Hồ C Minh (nay là Số AA, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ C Minh).

6/ Bà **Lê Thị Thanh Nh**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Trường Long Tây, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Trường Long Tây, thành phố Cần Thơ).

7/ **Văn phòng công chứng BB** (có đơn xin vắng).

Địa chỉ: Số A, phường An Hoà, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số A, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ).

8/ **Văn phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình** (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1A Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số 1A Trần Khánh Dư, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

9/ **UBND phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là UBND phường XX, thành phố Cần Thơ)** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Phạm Hồng S trình bày: Nguyên vào ngày 21/7/1995 chị ruột ông tên Phạm Thị Bé Thơ. Cư ngụ tại khu vực A, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ được vợ chồng ông Nguyễn Văn Được (đã chết) và bà Huỳnh Thị Đ chuyển nhượng cho phần đất 1 công 2 gốc 3 (tầm 2,8m) tương được 1.600m^2, thuộc thửa 419, với số vàng là 1 cây 2 vàng 24K, đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ, chị Thơ đã giao vàng đủ cho ông Được, bà Đ và ông Được, bà Đ cũng đã giao đất cho chị Thơ sử dụng. Việc mua bán đất 02 bên có làm giấy tay.

Đến ngày 26/7/1996 thì bà Phạm Thị Bé Thơ đã tặng phầm đất này lại cho ông, việc tặng cho có làm giấy tay và ông đã sử dụng ổn định và liên tục tứ năm 1996 đến nay không ai tranh chấp.

Nay ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết được diện tích đất này đã có người khác đứng tên chủ sử dụng. Vụ việc đã được hoà giải tại cơ sở thì bà Đ xác nhận là từ khi bán đất cho chị Thơ đến nay thì bà

không sang bán chuyển nhượng cho ai khác.

Do đó, ông khởi kiện này kính đề Ng Toà án nhân dân quận XX (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) xem xét giải quyết cho ông như sau:

1/ Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông diện tích khoảng 1.600m^2 (diện tích thực tế 1.093,2m^2), thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 04. Đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ.

2/ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 57, quyển số 03/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2011 đã được Văn phòng công chứng BB chứng thực vô hiệu.

3/ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 511, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2012 đã được Phòng công chứng số 1 chứng thực vô hiệu.

4/ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 53, quyển số 01/2010/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2010 đã được Văn phòng công chứng BB chứng thực vô hiệu.

5/ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 438, quyển số I/2009....TP/CC-SCT/HĐGD ngày 09/12/2009 đã được chứng thực tại UBND phường TA, quận XX vô hiệu.

6/ Kiến Ng cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00503 cấp ngày 07/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Được đứng tên đã chỉnh lý trang 4 sang tên Nguyễn Hoàng N, Nguyễn Thị Huệ C ngày 25/12/2009. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH00603 ngày 12/8/2010 do Trịnh Thị TT đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH02388 ngày 20/3/2012 do Hồ Minh Tr đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH02446 ngày 20/4/2012 do Lê Thị Thanh Nh đứng tên.

***Đại diện bị đơn ông N trình bày**:* Nguyên vào năm 1995 ông Nguyễn Văn Được (đã chết) và bà Huỳnh Thị Đ có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Bé Thơ phần đất thuộc thửa 419, với số vàng là 1 cây 2 vàng 24K, đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ, bà Thơ đã giao vàng đủ cho ông Được, bà Đ và ông Được, bà Đ cũng đã giao đất cho bà Thơ sử dụng. Việc mua bán đất 02 bên có làm giấy tay.

Sau đó vào năm 2009 ông Nguyễn Văn Được (đã chết) và bà Huỳnh Thị Đ có làm hợp đồng tặng cho thửa đất 419 cho Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Huệ C và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 thì ông N và bà C có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà Trịnh Thị TT với số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 1.500.000 đồng/tháng. Ông N và bà C có đóng lời cho bà TT vài tháng thì bà TT không đến lấy lời nữa.

Đối với việc chuyển thửa đất trên cho những người sau này thì phía bị đơn không hề hay biết.

Nay qua đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Vì thực tế từ năm 1995 đến nay thửa đất trên là do nguyên đơn canh tác sử dụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn trình bày: Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S: Ông S yêu cầu bà Huỳnh Thị Đ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S diện tích đo đạc thực tế 1.093,2m^2, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 04. Đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cung cấp chứng cứ là "*Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 21/7/1995*" *(Bút lục số 11); "Giấy tay ghi ngày 26/7/1996 về việc bà Phạm Thị Bé Thơ cho đất ông Phạm Hông S".*

Xét tờ "*Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 21/7/1995*" về nội dung thể hiện: ông Được – bà Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Bé Thơ phần đất diện tích 1 công 2 góc 3.

Xét về hình thức "*Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 21/7/1995*" nêu trên là giấy viết tay không có công chứng, chứng thực nên về hình thức không đúng quy định pháp luật tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên bà Đ, ông N, bà C đều thừa nhận thửa đất 419 gia đình bà đã chuyển nhượng cho gia đình ông S từ năm 1995, ông S sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Theo hồ sơ thể hiện: thửa đất 419, diện tích 1108m^2 (đất lúa) ban đầu do hộ ông Nguyễn Văn Được đứng tên theo giấy chứng nhận QSD đất 00503 ngày 07/11/2003. Đến 09/12/2009 ông Nguyễn Văn Được - bà Huỳnh Thị Đ tặng cho quyền sử dụng thửa 419 cho bà Nguyễn Thị Huệ C – ông Nguyễn Hoàng N, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý tên bà C – ông N ngày 25/12/2009. Sau khi được đứng tên thì bà C – ông N lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 419 cho bà Trịnh Thị TT, nên bà TT đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00603 ngày 12/8/2010.

Ngày 05/12/2011 bà TT chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 419 cho ông Hồ Minh Tr, nên ông Tr đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số CH2388 ngày 20/3/2012. Tiếp đó ông Tr và bà Lâm Thị Hồng Diễm chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Thanh Nh. Hiện bà Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02446 ngày 20/4/2012.

Thấy rằng, các bên đương sự đã bàn giao thửa đất 419 xong vào năm 1995 (giao nhận đất trước thời điểm gia đình bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hiện nguyên đơn đã trồng cây trên đất và sử dụng ổn định trong thời gian dài từ năm 1995 đến nay, phía bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan như bà C, ông N, bà TT, ông Tr, bà Nh (là chủ đất cũ của thửa 419) nhưng không phản đối hay ý kiến gì. Điều đó thể hiện các đương sự tuy có đứng tên thửa 419 nhưng thực tế không sử dụng đất mà chỉ có gia đình ông S sử dụng. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng tuy vi phạm về hình thức nhưng các bên đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận đất và sử dụng ổn định thì cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng, điều này cũng phù hợp với hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Ng quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà TT, ông Tr, bà Nh hiện vắng mặt không ghi nhận được ý kiến. Do đó nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Từ các phân tích trên đề Ng Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 124, 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai;

Ng quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc công nhận phần đất diện tích đo đạc thực tế 1093,2m^2 (đất trồng lúa) thuộc thửa đất 419, tờ bản đồ số 04 giấy chứng nhận QSD đất số CH02446 phần đất tọa lạc khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu về việc vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2009; 07/01/2010; 05/12/2011; 06/4/2012.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà TT, ông Tr, bà Nh hiện vắng mặt không ghi nhận được ý kiến. Do đó nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Về án phí và các C phí tố tụng: 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự giữa cá nhân với cá nhân, được pháp luật dân sự điều chỉnh nên xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh Ng, bà Trịnh Thị TT, ông Hồ Minh Tr, bà Lê Thị Thanh Nh, Văn Phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, Văn Phòng công chứng BB và UBND phường XX được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định chung của pháp luật.

[3] *Về nội dung vụ án*: Nguyên đơn ông Phạm Hồng S yêu cầu bà Huỳnh Thị Đ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S diện tích đo đạc thực tế 1.093,2m^2, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 04. Đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) giữa ông Nguyễn Văn Được, bà Huỳnh Thị Đ với bà Phạm Thị Bé Thơ: Về hình thức "*Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 21/7/1995*" không có công chứng, chứng thực nên về hình thức không đúng quy định pháp luật tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên bà Đ, ông N, bà C đều thừa nhận thửa đất 419 gia đình bà đã chuyển nhượng cho gia đình ông S từ năm 1995, ông S sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy hợp đồng chuyển nhượng đất vi phạm về hình thức nhưng các bên đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận đất và sử dụng ổn định thì cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng, điều này cũng phù hợp với hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Ng quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đến năm 2009 thửa đất 419, diện tích 1.108m^2 (đất lúa) vẫn do hộ ông Nguyễn Văn Được đứng tên đến 09/12/2009 ông Nguyễn Văn Được, bà Huỳnh Thị Đ tặng cho quyền sử dụng thửa 419 cho bà Nguyễn Thị Huệ C, ông Nguyễn Hoàng N, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý tên bà C, ông N ngày 25/12/2009. Sau khi được đứng tên thì bà C, ông N lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 419 cho bà Trịnh Thị TT, nên bà TT đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00603 ngày 12/8/2010, ngày 05/12/2011 bà TT chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 419 cho ông Hồ Minh Tr, nên ông Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH2388 ngày 20/3/2012. Tiếp đó ông Tr và bà Lâm Thị Hồng Diễm chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Thanh Nh. Hiện tại bà Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02446 ngày 20/4/2012.

Tại phiên tòa ông S trình bày rằng vào năm 2009 ông Được, bà Đ (ông Được, bà Đ là cha mẹ ruột bà C, ông N là chồng bà C) có cho vợ chồng ông 02 thửa đất, sau đó vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chỉ biết là có tên 02 thửa đất nhưng ông không biết cụ thể là thửa đất ở đâu. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông khó khăn nên có người giới thiệu cho ông gặp vợ chồng ông Ng, bà TT để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 30.000.000 đồng, mỗi tháng ông đóng lãi cho ông Ng, bà TT là 1.500.000 đồng. Ông đóng được một thời gian thì không liên hệ được ông Ng, bà TT nữa. Ông N có cung cấp 01 hợp đồng vay tiền viết tay giữa ông N và vợ chông ông Ng, bà TT. Sau khi vợ chông ông Ng, bà TT cho ông N vay tiền thì ông Ng, bà TT làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 qua tên ông Ng, bà TT. Tuy nhiên, thời điểm này thửa đất 419 ông Được, bà Đ đã chuyển nhượng cho gia đình ông S từ năm 1995 và ông S là người đang trực tiếp quản lý, canh tác trên thửa đất này.

Mặc khác, từ khi ông N, bà C và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà TT, ông Tr, bà Nh (là chủ đất cũ và hiện tại của thửa 419) tất cả đều chưa từng đến thửa đất để yêu cầu giao đất và tất cả những người này cũng không ai có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với người sử dụng đất trực tiếp là ông S. Điều đó

thể hiện các đương sự tuy có đứng tên thửa 419 nhưng thực tế không sử dụng đất mà chỉ có gia đình ông S sử dụng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mang tính giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác như vay tài sản.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ng, bà TT, bà Nh qua xác minh ở địa phương thì những người này không có đăng ký thường trú cũng như tạm trú ở địa phương. Do đó Hội đồng xét xử tách phần chuyển nhượng giữa các bên ra thành vụ án khác, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết sau.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ về việc giải quyết vụ án là phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về C phí đo đạc, thẩm định, định giá và C phí Trch đo: Tổng C phí là 7.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ng quyết số 326/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.

- Ng quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng S.

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 57, quyển số 03/2011/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2011 đã được Văn phòng công chứng BB chứng thực vô hiệu.

3/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 511, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2012 đã được Phòng công chứng số 1 chứng thực vô hiệu.

4/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 53, quyển số 01/2010/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2010 đã được Văn phòng công chứng BB chứng thực vô hiệu.

5/ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 438, quyển số I/2009....TP/CC-SCT/HĐGD ngày 09/12/2009 đã được chứng thực tại UBND

phường TA, quận XX vô hiệu.

6/ Kiến Ng cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00503 cấp ngày 07/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Được đứng tên đã chỉnh lý trang 4 sang tên Nguyễn Hoàng N, Nguyễn Thị Huệ C ngày 25/12/2009. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH00603 ngày 12/8/2010 do Trịnh Thị TT đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH02388 ngày 20/3/2012 do Hồ Minh Tr đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH02446 ngày 20/4/2012 do Lê Thị Thanh Nh đứng tên.

Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hồng S thửa đất số 419, tờ bản đồ số 04, diện tích thực tế 1.093,2m^2, loại LUA. Đất toạ lạc tại khu vực Thới Phong, phường TA, quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Thới Phong, phường XX, thành phố Cần Thơ).

(*kèm theo bản Trch đo địa Cnh số 197/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ).*

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Nguyên đơn ông Phạm Hồng S được nhận lại 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0002251 ngày 26/11/2024 của C cục thi hành án dân sự quận XX, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

C phí đo đạc, thẩm định, định giá và Trch đo: Tổng C phí 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại cho ông Phạm Hồng S 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) (Ông S đã nộp và C xong).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại 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; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thanh Phong **Nguyễn Văn Triệu** **Phương Văn Cnh**

Nơi nhận:
- VKSND KV 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Phương Văn Cnh