

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC A
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2026/DS-ST
Ngày: 05 - 02 - 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 A - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Long

2. Ông Nguyễn Hùng Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy, Thư ký Tòa án nhân dân Khu
vực A – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Cần Thơ, thành phố Cần
Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A - Cần
Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 323/2025/TLST-DS ngày
10 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2026/QĐXX-ST ngày 15 tháng
01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962

Ông Trần Kế V, sinh năm 1960

Địa chỉ: Cạnh số nhà B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và ông V: Ông Phạm Văn K, sinh
năm 1999

Địa chỉ: Số nhà D, khu vực F, phường HP, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số nhà B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Mỹ T, sinh năm 2001

Địa chỉ: Cạnh số nhà B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1999
Địa chỉ: Số nhà D, khu vực F, phường HP, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2007 do nhà ở của bà H thuộc quy hoạch giải tỏa của Nhà nước nên bà H cần chỗ ở mới nên thỏa thuận với ông Tr nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất, theo đơn khởi kiện bà H xác định thuộc thửa 114 tờ bản đồ số 05 do ông Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà H, ông V đang sống cùng con gái tên Trần Mỹ T, sinh năm 2001. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà mà ông V, bà H và con gái đang sinh sống, không có kiến trúc hay cây cối nào khác. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông V với ông Tr; Công nhận cho bà H và ông V được quyền sử dụng một phần thửa đất 114 mà bà H và ông V đang quản lý có diện tích theo đo đạc thực tế là 55,2m². Đồng thời, yêu cầu dành quyền cho bà H và ông V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên tách thửa đối với phần đất đang sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Vào năm 2007 ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V diện tích đất ngang 4m50 x dài hết thửa số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng. Ông đã nhận 55.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông đã giao đất cho bà H và ông V xây dựng nhà ở. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H và ông V thì ông đồng ý, chỉ yêu cầu bà H và ông V tiếp tục trả số tiền còn lại là 10.000.000 đồng cho ông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc ông đã cầm cố cho một người quen nhưng ông không rõ họ tên và cũng không rõ địa chỉ nên không thể cung cấp cho Tòa. Vì lý do sức khỏe nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại phiên tòa ông Phạm Văn K trình bày: Ông đại diện theo ủy quyền của ông V và bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà H và ông V tự nguyện trả tiếp cho ông Tr số tiền còn lại 10.000.000 đồng, tự nguyện chịu chi phí tố tụng. Đồng thời, ông đại diện theo ủy quyền của bà T, không yêu cầu độc lập và cũng

không có yêu cầu hay ý kiến nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 129, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận bị đơn và nguyên đơn tự nguyện thỏa thuận việc bị đơn đồng ý tách thửa phần đất diện tích 55,20m² ODT thuộc thửa đất số 114 tờ (tại vị trí C theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực A); Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện trả bị đơn số tiền 10.00.000 đồng.

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 thấy rằng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Trần Kế V và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Văn Tr có nơi cư trú tại khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực A – Cần Thơ.

[2] Về nội dung tranh chấp, bị đơn thống nhất có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất ngang 4m50 x dài hết thửa số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ. Thực tế, bị đơn đã giao cho nguyên đơn sử dụng diện tích đất 55,2m² và nguyên đơn đã xây

dựng nhà ở ổn định. Cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất giao dịch xảy ra trên thực tế và đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch.

[2.1.] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 1 Điều 459 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự thì giao dịch nêu trên không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 152 Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự này vô hiệu là 02 năm. Căn cứ khoản 2 Điều 152 Bộ luật dân sự, hết thời hạn 02 năm mà các bên không yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên thì giao dịch không bị vô hiệu do vi phạm hình thức và có căn cứ phát sinh hiệu lực do các đương sự đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch, không ai yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.2] Qua kết quả xem xét hiện trạng thực tế, các diện tích đất tranh chấp có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (ODT). Căn cứ khoản 3 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố Cần Thơ, diện tích tối thiểu được tách thửa trong trường hợp này “ $40m^2$ ”. Phần đất còn lại tại thửa số 114 là $147,5m^2$. Như vậy, việc tách thửa đáp ứng điều kiện tách thửa quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố Cần Thơ. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự: “Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với bà H và ông V không trái quy định pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và ông V.

[A] Ghi nhận sự tự nguyện của ông V và bà H về việc trả cho ông Tr số tiền 10.000.000 đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi hết 4.120.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Mặc dù yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Ông V và bà H cũng là người cao tuổi và cũng được miễn nộp tạm ứng án phí.

[6] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản A Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117; điểm đ khoản 1 và khoản 2 Điều 152, khoản 1 Điều 459, khoản 2 Điều 501, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V.

1.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V.

1.A. Công nhận cho bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V quyền sử dụng đối với diện tích đất 55,2m² thửa số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ. *(Vị trí C tại mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III ký ngày 25/12/2025)*

A. Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký đối với quyền sử dụng diện tích đất 55,2m² thửa số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một diện tích đất 55,2m² thửa số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực D, phường HP, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188, do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/12/1999 do Nguyễn Văn Tr đứng tên, đồng thời rà soát có thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của ông V và bà H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong, 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 Điều A57, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Kế V tự nguyện chịu, đã nộp và chi hết 4.120.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cả nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

8. *Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều A0 luật thi hành án dân sự.*

9. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND KVA – Cần Thơ;
- TAND TPCT;
- Phòng THADS KV A – Cần Thơ;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Đỗ Ngọc Diễm