

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

Bản án số: 128/2025/DS-ST

Ngày: 26-9-2025

V/v Tranh chấp giao dịch dân sự, hợp
đồng dân sự liên quan đến đất đai

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Đông

Ông Nguyễn Văn Hoàn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Hồng Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2024/TLST-DS, ngày 12 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự liên quan đến đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 234/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thị S, sinh ngày 01/01/1952 (có mặt).

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

- Bị đơn: 1. Ông La T, sinh ngày 01/01/1956 (vắng mặt).

2. Ông La H1, sinh ngày 02/6/1986 (vắng mặt).

3. Ông La Minh N, sinh ngày 24/12/1979 (có mặt).

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông La H1: Ông Nguyễn Văn U, sinh ngày 11/01/1963 (có mặt).

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

Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông La H1: Luật sư Võ Tuấn H (thay thế Luật sư Trần Minh T1) – Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số A H, phường S, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Lý T2, sinh ngày 01/01/1992 (vắng mặt).
2. Bà Lý Thị T3, sinh ngày 01/01/1986 (vắng mặt).
3. Bà Lý Thị G (vắng mặt).
4. Bà Lý Hồng N1, sinh ngày 02/01/1995 (vắng mặt).
5. Ông Lý T4, sinh ngày 01/01/1976 (có mặt).

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

6. Bà Lý Thị T5, sinh ngày 01/01/1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (trước đây là xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Châu Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý T2, bà Lý Thị T3, bà Lý Hồng N1, bà Lý Thị T5: Ông Lý T4, sinh ngày 01/01/1976 (có mặt).

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

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Châu Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý T4: Bà Lê Thị Trúc L và ông Võ Tấn V (thay thế cho ông Nguyễn Văn B) – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh S (bà L, ông V đều có mặt).

Địa chỉ: Số A H, phường S, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Hứa Thị É, sinh ngày 01/01/1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số E ấp K, xã N, thành phố Cần Thơ (trước đây là xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị E:

- Bà Lâm Thị Hằng N2, sinh năm 1988 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Tiết C, sinh năm 2001 (có mặt).

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

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 của nguyên đơn bà Châu Thị S và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lý T4 trình bày:

Bà Châu Thị S có phần diện tích đất 11.905m², tại thửa 655, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ)

được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2007 cho hộ Châu Thị S.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên ngày 09/5/2007 bà S chuyển nhượng cho ông La T, nhưng trong giấy chuyển nhượng để tên con ông T là ông La H1 phần diện tích 6.055m². Đến ngày 17/4/2009 bà S tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, nhưng trong giấy vẫn ghi tên La H1 diện tích 1.285m². Tổng diện tích gia đình bà S đã chuyển nhượng cho ông T là 7.340m², phần diện tích còn lại của bà S là 4.770m². Phần đất đã chuyển nhượng cho ông T hiện nay do con ông T là ông La Minh N canh tác. Khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng diện tích 7.340m² tương đương 5,5 công tầm cây, nhưng thực tế ông N sử dụng đến 6,5 công tầm cây là lấn chiếm của bà S 01 công tầm cây. Sự việc phát sinh tranh chấp và địa phương có hòa giải nhưng không thành.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông La T, ông La H1 và ông La Minh N trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 01 công tầm cây tại thửa 655, tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại tờ tường trình đề ngày 24/6/2024 bị đơn ông La T có lời trình bày:

Vào năm 2007 và 2008, bà Châu Thị S có thỏa thuận ký giấy tay chuyển nhượng cho con của ông tên La H1 02 lần với diện tích 4,5 công tầm cây và 1.700m² đất trồng lúa, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 49,5 chỉ vàng 24K và 11.900.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng con ông đã làm thủ tục và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 và 2009. Các phần đất bà S chuyển nhượng cho ông H1 không có liên quan đến ông, yêu cầu Tòa án xem xét nội dung khởi kiện của bà S đối với ông theo quy định pháp luật.

- Tại đơn phản tố ngày 24/6/2024 của bị đơn ông La H1 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ngày 02/02/2007 bà Châu Thị S có thỏa thuận ký giấy tay chuyển nhượng cho ông La H1 diện tích 4,5 công tầm cây đất trồng lúa thửa 655, tờ bản đồ 05, đất toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do bà S đứng tên quyền sử dụng) giá chuyển nhượng 49,5 chỉ vàng 24K. Sau khi chuyển nhượng ông H1 đã làm thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2007 tại thửa 1129, tờ bản đồ 05 diện tích 5.850m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 288236/H00392.

Vào ngày 13/3/2008 bà Châu Thị S có thỏa thuận ký giấy tay chuyển nhượng cho ông H1 diện tích 1.700m² đất trồng lúa tại thửa 655, giá chuyển nhượng 11.900.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông H1 đã làm thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2009 tại thửa 1148, tờ bản đồ 05 diện tích 1.285m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 575168/H00433.

Theo thực tế bà S chuyển nhượng diện tích gần 06 công tầm cây tương đương 7.550m². Như vậy, việc bà S cho rằng chỉ chuyển nhượng 5,5 công tầm cây là không

đúng thực tế. Tuy nhiên, 02 phần đất bà S chuyển nhượng và ông H1 đã được cấp quyền sử dụng đất tổng diện tích 7.135m^2 là còn thiếu 205m^2 so với diện tích bà S thừa nhận đã chuyển nhượng là 7.340m^2 .

Ông H1 phản tố yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà S về việc đòi ông H1 trả lại diện tích 01 công tầm cây tại thửa 655. Yêu cầu bà S có nghĩa vụ giao thêm diện tích 205m^2 cho đủ diện tích bà S đã chuyển nhượng là 7.340m^2 . Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

- *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/5/2025 và tại phiên tòa bị đơn ông La Minh N trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây của bà Châu Thị S. Vào năm 2007 bà S có đến gặp cha của ông là La T và thỏa thuận bán đất cho cha ông nhưng do em ông là La H1 ra tiền mua lại đất, đôi bên thỏa thuận bằng giấy tay bà S đồng ý chuyển nhượng cho La H1 diện tích 4,5 công tầm cây tại thửa 655, tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, giá mỗi công 1,1 lượng vàng 24K, tổng 49,5 chỉ vàng 24K, La H1 đã giao đủ vàng và nhận đất, thời điểm đó thì chỉ đo bằng tầm, sau khi đo xong thì đắp bờ và La H1 vào sử dụng đất.

Năm 2008 thì bà S tiếp tục đến gặp cha ông và ngỏ ý bán đất thì lúc này La H1 đồng ý tiếp tục mua đất của bà S với diện tích 1,5 công tầm cây, nhưng khi làm giấy tay thì chỉ ghi 1.700m^2 , lý do sau khi địa chính đối chiếu quyền sử dụng đất của bà S thì chỉ còn diện tích 1.700m^2 , thực tế thời điểm này cũng không có đo đất, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và giá chuyển nhượng là 11.900.000 đồng, cũng là thửa đất 655 do bà S đứng tên, thời điểm đó phần đất này đã có mộ của chồng bà S. Sau đó thì La H1 được UBND huyện T cấp quyền sử dụng đất của hai phần đất đã mua của bà S, khi vào sử dụng thì La H1 phá bờ của hai phần đất mua của bà S. Sau đó thì La H1 cho ông thuê lại hai phần đất trên và ông canh tác từ đó đến nay.

Ngoài ra, cách đây hơn mười năm ông có nhận cổ của bà Hứa Thị E diện tích hơn 03 công tầm cây (khoảng hơn 4.000m^2) phần đất từ giáp kênh thủy lợi ở hướng Đông đến giáp đất ông Trần Năm M ở hướng Tây, nguồn gốc đất bà E nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị S, hiện nay ông vẫn còn đang sử dụng đất cổ của bà E. Đất bà E có bờ bao xung quanh kéo dài từ kênh trở vô giáp phần đất ông mua của ông Trần Năm M.

Vào ngày 29/5/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Năm M, sinh năm 1950, ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo thỏa thuận là 1 công 10 tầm cây tương đương 2.383m^2 (thời điểm đó 01 công tầm cây là 1.300m^2 , 01 công = 12 tầm, 10 tầm tương đương $108,3\text{m}^2$) đất toạ lạc ấp K, xã L, giáp đất bà Sơn Thị L1, bà Trần Thị L2 ở hướng Tây và giáp phần đất của bà E ở hướng Đông (phần bà E mua của bà S và hiện ông đang nhận cổ của bà E), ông mua với giá 100.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông được cấp quyền sử dụng tại thửa 983, tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, ông cho rằng việc cấp quyền sử dụng đất này có sự nhầm lẫn, phần giáp kênh là phần bà E mua của bà S, phần ông mua của ông M là giáp đất bà L1, bà L2 ở hướng Tây. Việc cấp nhầm này giữa ông và bà E

đều biết và không có tranh chấp với nhau. Tuy nhiên, do phát sinh tranh chấp với bà S nên hiện nay phần đất bà E nhận chuyển nhượng của bà S bà E vẫn chưa được cấp quyền sử dụng và phần đất cấp nhằm giữa ông và bà E vẫn chưa được điều chỉnh lại cho đúng.

Hiện nay toàn bộ phần đất Toà án đã thẩm định đều do ông trực tiếp sử dụng gồm 03 phần, 02 thửa ông thuê của em ruột là La H1, phần ông cố của bà Hứa Thị E và phần ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Năm M. Toàn bộ đất của bà Châu Thị S ở đây đều không còn, việc bà S khởi kiện đòi đất là không có căn cứ, yêu cầu Toà án bác toàn bộ nội dung bà S đã khởi kiện.

Đối với việc ông thuê đất của ông H1, nhận cố đất của bà E và mua đất của ông M giữa ông và những người nay không có tranh chấp nên không yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/5/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị E và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà E là bà Nguyễn Thị Tiết C trình bày:

Ngày 24/02/2006 bà Châu Thị S có thoả thuận chuyển nhượng cho bà E phần đất có diện tích 03 công 03 tầm cây (một công bằng 12 tầm) tại thửa đất do bà S đứng tên quyền sử dụng thửa 655, tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng một công tầm cây bằng 01 lượng 05 phân vàng 24K, tổng cộng số vàng 03 lượng 04 chỉ (34 chỉ) vàng 24K. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, bà S và con gái là Lý Thị T3 có lẫn tay vào giấy, có địa chính ông La Minh N ký xác nhận và có chứng thực của UBND xã L, lúc bà E chuyển nhượng phần đất bà S đã có bờ bao xung quanh và giáp với kinh thủy lợi cũ (lúc này kinh còn nhỏ, sau này xáng mùa nên kinh rộng như hiện tại), trước khi ký giấy tay chuyển nhượng thì có nhờ địa chính là ông La Minh N xuống đo đạc kiểm tra đất, khi đo thì diện tích lúc này là 4.257m², nên trong giấy tay có ghi diện tích chuyển nhượng 0H 4257. Khi nhận chuyển nhượng bà E đã giao đủ vàng cho bà S và nhận đất canh tác, bà S cũng giao cho bà E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên, tuy nhiên cách đây khoảng 01 năm bà S và con ruột là ông T4 đến nhà bà E mượn lại giấy để giải quyết tranh chấp và hứa trong 03 ngày sẽ trả lại nên bà E đồng ý cho mượn, nhưng đến nay chưa trả, bà E đi đòi nhiều lần thì nói là Toà án giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bà E canh tác ổn định trồng lúa. Năm 2014 bà E cho ông La Minh N thuê lại phần diện tích đất 02 công tầm cây nằm cặp kênh thủy lợi, hơn 01 công tầm cây còn lại bà E cho anh chồng là ông Trần Quốc D mượn canh tác. Đến năm 2015 thì bà E và ông N thoả thuận ông N cố của bà E 02 công tầm cây cặp kênh (có làm giấy tay) và một năm sau thì anh chồng bà E trả lại hơn 01 công tầm cây còn lại thì bà E cho ông N cố luôn (không làm giấy tờ), như vậy ông N nhận cố của bà E toàn bộ phần diện tích đất hơn 03 công tầm cây mà bà E đã nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị S. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà S thì bà E cũng nhiều lần yêu cầu bà S làm thủ tục cho bà E được cấp quyền sử dụng đất nhưng bà S dẫu đưa không làm, đến sau này khi bà S chịu ký tên làm quyền sử dụng cho bà E thì phát hiện đất lộn thửa, có phần diện tích bà E mua của bà S giáp kênh thủy lợi không hiểu sao nhà nước lại cấp quyền sử dụng đất cho ông La Minh N tại

thửa 983 nên không thể làm giấy được, thực tế đất mua của bà S là từ giáp kênh thủy lợi trở vô mới giáp tới đất của ông La Minh N mua của người khác, khi bà E mua đất bà S đều có bờ và hiện trạng từ đó đến nay đều không thay đổi. Đất bà E mua bà S hiện nay bà E vẫn tiếp tục cõ cho ông La Minh N, giữa bà E và ông N hiện nay không có tranh chấp với nhau.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/02/2006 giữa bà E và bà Châu Thị S đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế bao gồm một phần đất diện tích 2.193,8m² tại thửa đất 655 và một phần đất diện tích 2.104,7m², cùng tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho bà E phần đất này.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lý T4, ông Lý T2, bà Lý Thị T3, bà Lý Hồng N1, bà Lý Thị T5 do người đại diện theo ủy quyền là ông Lý T4 thay mặt trình bày:*

Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị G vắng mặt, không có lời trình bày.*

- *Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Châu Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý T4, bà Lê Thị Trúc L và ông Võ Tấn V lập luận:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S.

- *Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông La H1, Luật sư Võ Tuấn H lập luận:*

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S.

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

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

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S về việc yêu cầu ông La T, La H1, La Minh N trả cho bà S diện tích đất 1 công tầm cây. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông La H1 về việc yêu cầu bà Châu Thị S trả cho ông La H1 diện tích đất 205m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị E, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/02/2006 giữa bà Hứa Thị E và bà Châu Thị S đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế bao gồm một phần đất diện tích 2.193,8m² tại thửa đất 655 và một phần đất diện tích 2.104,7m² tại thửa 983, cùng tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ). Về án phí

dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự liên quan đến đất đai, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng), quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông La T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị G. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần hai, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người vừa nêu. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông La H1 đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, xét thấy việc rút yêu cầu phản tố là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông La H1.

[2] Theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, phần đất tranh chấp tọa lạc ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng) có diện tích thực tế theo đo đạc cụ thể:

- Thửa 655, tờ bản đồ 05, có tổng diện tích 5.474,7m² gồm hai phần, phần có diện tích 3.280,9m² và 2.193,8m². Đất do Hộ bà Châu Thị S đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa 1148, tờ bản đồ 05, có tổng diện tích 1.173,6m² gồm hai phần, phần có diện tích 1.115,1m² và phần có diện tích 58,5m² (trong đó có nền mộ 74m²). Đất do Hộ La H1 đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa 1129, tờ bản đồ 05, có tổng diện tích 4.275,2m² gồm hai phần, phần có diện tích 2.342,4m² và phần có diện tích 1.932,8m². Đất do Hộ La H1 đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa 983, tờ bản đồ 05, có diện tích 2.104,7m². Đất do ông La Minh N đứng tên quyền sử dụng.

[3] Về nội dung vụ án, nguyên đơn bà S cho rằng vào năm 2007 khi chuyển nhượng một phần thửa đất 655 cho Hộ La H1 bà chỉ chuyển nhượng tổng diện tích 7.340m² tương đương 5,5 công tầm cây, tuy nhiên thực tế gia đình ông H1 sử dụng đến 6,5 công là dư 01 công tầm cây, tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng vị trí đất bị đơn chiếm nằm ở vị trí nền mộ của chồng bà S, nay bà S yêu cầu bị đơn trả lại cho bà 01 công tầm cây đất. Trong khi bị đơn ông La H1 cho rằng năm 2007 thì ông nhận chuyển nhượng 4,5 công tầm cây (ông H1 được cấp quyền sử dụng diện tích 5.850m² tại thửa 1129) và năm 2008 tiếp tục chuyển nhượng của bà S diện tích 1.700m² (ông H1 được cấp quyền sử dụng diện tích 1.285m²), diện tích đất của 02 lần chuyển nhượng có tổng diện tích 7.135m² là còn thiếu 205m² so với diện tích bà

S thừa nhận đã chuyển nhượng là 7.340m².

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S: Theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 14/5/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thấy rằng: Thửa 1129 diện tích theo hồ sơ địa chính là 5.850m² nhưng số đo thực tế là 4.275,2m²; Thửa 1148 diện tích theo hồ sơ địa chính là 1.285m² nhưng số đo thực tế là 1.173,6m². Như vậy tổng diện tích ông La H1 được sử dụng thực tế là 5.448,8 m² thấp hơn số diện tích đất ông H1 được cấp chứng nhận quyền sử dụng 1.686,2m². Mặt khác, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lý T4 trình bày phần đất bị đơn lấn chiếm ngay vị trí nền mộ của cha ông, đối chiếu sơ đồ thì vị trí nền mộ nằm trong thửa 1148 có tổng diện tích 1.173,6m² vẫn chưa đủ 01 công tầm cây (tương đương 1.296m²) như nguyên đơn trình bày. Như vậy việc bà S cho rằng bị đơn sử dụng 6,5 công tầm cây, lấn chiếm của bà 1 công tầm cây (ngay vị trí nền mộ) là chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị E, bà E trình bày ngày 24/02/2006 bà S có chuyển nhượng cho bà diện tích 03 công 03 tầm cây tại thửa 655, do bà S đứng tên, bà đã giao đủ 34 chỉ vàng 24K và nhận đất canh tác, sau đó thì bà cõ cho La Minh N toàn bộ, hiện nay phần đất bà nhận chuyển nhượng nằm một phần trong thửa 655 của bà S và thửa 983 do nhà nước cấp nhầm cho ông N. Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/02/2006 giữa bà và bà Châu Thị S đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế bao gồm một phần đất diện tích 2.193,8m² tại thửa đất 655 và một phần đất diện tích 2.104,7m² tại thửa 983 của ông N, cùng tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho bà phần đất này. Bà S thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà E như bà E trình bày, nhưng bà S cho rằng chỉ chuyển nhượng 03 công tầm cây với số vàng 31,5 chỉ, không phải 3 công 3 tầm cây và 34 chỉ vàng như bà E trình bày. Tuy nhiên, nguyên đơn thừa nhận có lấn tay vào giấy chuyển nhượng mà bà E cung cấp. Tại phiên tòa ông La Minh N thừa nhận có việc nhà nước cấp nhầm quyền sử dụng đất cho ông trên phần đất bà E nhận chuyển nhượng của bà S tại thửa 983 và ông đồng ý công nhận cho bà E thửa đất này ông không tranh chấp với bà E.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2006 thấy rằng, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong và nhận đất canh tác, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không bị coi là vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, yêu cầu độc lập của bà E là có cơ sở được chấp nhận toàn bộ. Việc nguyên đơn lập luận chuyển nhượng dư cho bà E 03 tầm và với số vàng 31,5 chỉ là không có căn cứ.

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

[7] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

[8] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản số tiền 23.852.204 đồng: Xét thấy quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết cả nguyên đơn bà S và bị đơn ông H1 đều có yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, bị đơn rút lại yêu cầu phản tố căn cứ khoản 4 Điều 157 bị đơn ông H1 vẫn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá. Như vậy bà S, ông H1 mỗi người có nghĩa vụ chịu $\frac{1}{2}$ chi phí số tiền 11.926.102 đồng, trừ số tiền các đương sự nộp tạm ứng trước như sau: bà S nộp tạm ứng 10.176.102 đồng, ông H1 nộp tạm ứng 13.676.102 đồng, như vậy bà S có nghĩa vụ trả cho ông H1 số tiền 1.750.000 đồng do ông H1 đã nộp tạm ứng trước.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông La T, ông La H1 và ông La Minh N trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 01 công tằm cây tại thửa 655, tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông La H1 về việc buộc bà Châu Thị S có nghĩa vụ giao thêm diện tích 205m² cho đủ diện tích bà S đã chuyển nhượng là 7.340m².

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị E. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị E và bà Châu Thị S được xác lập vào ngày 24/02/2006. Công nhận bà Hứa Thị E được quyền sử dụng đối với diện tích theo diện tích đo đạc thực tế là bao gồm một phần đất diện tích 2.193,8m² tại một phần thửa đất 655 (do hộ bà Châu Thị S đứng tên quyền sử dụng đất) và một phần đất diện tích 2.104,7m² tại thửa 983 (do ông La Minh N đứng tên quyền sử dụng), cùng tờ bản đồ 05, toạ lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 42,60m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 655 có số đo 45,24m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 655 có số đo 5m + 47,05m + 51,05m;
- Hướng Bắc giáp thửa 522 có số đo 5m + 41,05m + 25,94m + 22,34m.

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

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

5. Về chi phí tố tụng 23.852.204 đồng: Buộc bà Châu Thị S, ông La H1 mỗi người có nghĩa vụ chịu $\frac{1}{2}$ chi phí số tiền 11.926.102 đồng, trừ số tiền các đương sự nộp tạm ứng trước như sau: bà S nộp tạm ứng 10.176.102 đồng, ông H1 nộp tạm ứng 13.676.102 đồng (ông H1 đã nộp xong chi phí tố tụng). Buộc nguyên đơn bà Châu Thị S có nghĩa vụ trả cho ông La H1 số tiền 1.750.000 đồng do ông H1 đã nộp tạm ứng trước.

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

Trường hợp Bản án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự. (Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thành Nghiệp