

Bản án số: 182/2025/DS-ST
Ngày: 28-9-2025
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: Bà Lê Thị Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thanh Hà
2. Bà Trần Thị Hồng Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phục Hưng – 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 Nguyễn Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 28 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: 54/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 383/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Ngọc H**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1) Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1941 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L1 gồm:

- Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1928 (chồng, chết); Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1962; Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1970; Ông **Lê Ngọc N**, sinh năm 1975;

Ông **Lê Ngọc Đ1**, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (Ông Đ, ông N và ông Đ1 xin vắng mặt; ông T vắng mặt)

- Ông **Lê Văn L2**, sinh năm 1958 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L2 gồm: Bà **Trần Thị Thu H2**, sinh năm 1961; Bà **Lê Thị Thu H3**, sinh năm 1982; Ông **Lê Tấn L3**, sinh năm 1985; Bà **Lê Thị Ngọc M**, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Số F, tổ A, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. (Bà H2 và chị M xin vắng mặt; bà H3 và ông L3 vắng mặt)

- Bà **Lê Thị P1**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt)

- Ông **Lê Ngọc P**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số B, đường N, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

- Bà **Lê Thị Ngọc H4**, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

- Bà **Lê Thị Ngọc V**, sinh năm 1978. Đăng ký thường trú: Số B N, C, N, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Cà phê Đăng Khoa, đường Trục Chính, khu công nghiệp T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt)

- Bà **Lê Thị Ngọc T1**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A, đường N, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt)

2) Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1952 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T2 gồm: Bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm 1952 (vợ, chết); Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1978; Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ - Nay là Khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

3) Bà **Nguyễn Thị H5**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ – Nay là Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

4) Bà **Nguyễn Thị H6**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

5) Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

6) Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ – Nay là Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

7) Bà **Nguyễn Thị Đ2**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ – Nay là Khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

8) Bà **Võ Thị Tường V1**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/5/2025 và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Trần Ngọc H trình bày:

Vào ngày 18/8/1999 bà Võ Thị Đ3 cùng hai người con là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị S1 đã ký chuyển nhượng cho ông diện tích đất theo Giấy Sang nhượng nền nhà và thổ cư với giá 04 lượng vàng 24K bốn số chín, từ bờ đai xuống sông 30m, chiều ngang cặp bờ đai dài 23,5m, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn T3 (Tur Lực). Bà Đ3 và ông Q có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ bản chính, có chỉ rõ phần đất này thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m² (T) và 272m² (LNK), đất tọa lạc tại khu vực T, phường L quận Ô, Tp ., theo Giấy CNQSD đất số 718199, số vào sổ 005399/QSDD, cấp cho bà Võ Thị Đ3 ngày 09/01/1997. Kèm theo Giấy CNQSD đất bản chính bà Đ3 và ông Q còn giao cho ông chứng minh nhân dân, hộ khẩu và khai sinh của các người con của bà Đ3 là bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1 và bà Nguyễn Thị Đ2 và ông Nguyễn Văn Q.

Việc sang nhượng đã thực hiện từ năm 1999 đến nay, ông đã giao vàng, nhận đất cất nhà và sử dụng phần đất này ổn định từ lúc chuyển nhượng đến nay, nhưng do chưa có điều kiện để làm thủ tục sang tên theo quy định. Thời gian gần đây, do bà Đ3 đã chết, ông có yêu cầu ông Q làm thủ tục sang tên cho ông theo quy định của pháp luật, nhưng ông Q không chịu thực hiện.

Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo ranh thực tế: phía trước từ mương lộ đến hết đất giáp ranh với đường bê tông và hai cạnh bên giáp tới ranh đất của ông Nguyễn Văn T3 (T) bên trái và bà Trương Thị Hồng S2 bên phải, với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là 833m², có 300m² đất thổ cư.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2024, 27/9/2025 và quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Vào ngày 18/8/1999, mẹ của ông là bà Võ Thị Đ3 cùng chị của ông là bà Nguyễn Thị S1 và ông có ký tên vào Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư để chuyển nhượng đất cho ông Trần Ngọc H với giá là 04 lượng vàng 24k (9999), diện tích đất từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m, có ông Nguyễn Văn T3 (Tư Lục) ngụ cùng khu vực ký tên làm chứng. Cùng ngày 18/8/1999 bên ông H đã giao đủ 04 lượng vàng 24k cho bà Đ3 giữ, bà Đ3 và ông có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ, có chỉ phần đất thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m² đất thổ cư và 272m² đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005399 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 09/01/1997 cho bà Võ Thị Đ3 đứng tên.

Cha mẹ ông là bà Võ Thị Đ3 và ông Nguyễn Văn N1 (đã chết), cha mẹ ông có 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị L (chết), ông Nguyễn Văn T2 (chết), bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ2.

Khi bà Đ3 bán đất cho ông H thì có ông và bà S1 thống nhất đồng ý và cùng ký tên, có ông Nguyễn Văn T3 (T) chứng kiến. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông và các anh chị em của ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 thì diện tích đất tranh chấp do ông H đang sử dụng là 798,2m², nhưng gia đình ông chỉ bán đất cho bên ông H theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư có diện tích đất từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m với tổng diện tích là 705m², nên ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 705m² cho ông H, diện tích đất thực tế còn lại của thửa 230 là 128m² thì bên ông H phải trả giá trị, ông yêu cầu trả cho ông và các anh chị em của ông thêm số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) thì ông đồng ý làm thủ tục tách đất cho ông H.

Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là 833m², có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế còn lại của thửa 230 là 128m² thì yêu cầu ông H trả giá trị cho ông và các anh chị em của ông thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì ông đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 833m² cho ông H.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 trình bày:*

Cha mẹ bà là bà Võ Thị Đ3 và ông Nguyễn Văn N1 (đã chết), cha mẹ bà có 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị L (chết), ông Nguyễn Văn T2 (chết), bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ2.

Khi bà Đ3 bán đất cho ông H thì có ông Q và bà thống nhất đồng ý và cùng ký tên, có ông Nguyễn Văn T3 (T) chứng kiến. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bà đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là 833m², có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế còn lại của thửa 230 là 128m² thì thống nhất với ý kiến của ông Q, đồng ý việc ông H trả giá trị đất với số tiền là 60.000.000 đồng thì bà đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 833m² cho ông H. Bà thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Đ2 cùng trình bày:*

Cha mẹ các bà là bà Võ Thị Đ3 và ông Nguyễn Văn N1 (đã chết), cha mẹ các bà có 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị L (chết), ông Nguyễn Văn T2 (chết), bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ2.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của các bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì các bà đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Các bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là

833m², có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế còn lại của thửa 230 là 128m² thì thống nhất với ý kiến của ông Q, đồng ý việc ông H trả giá trị đất với số tiền là 60.000.000 đồng thì các bà đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 833m² cho ông H. Các bà thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tường V1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Ngọc H, bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2025, biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:*

Ông là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của ông, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông. Cha mẹ ông có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết), bà Lê Thị Ngọc P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1.

Ông có nghe ông Q nói lại là vào ngày 18/8/1999 bà ngoại của ông là bà Võ Thị Đ3 cùng bà Nguyễn Thị S1 và ông Q có ký tên vào Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư để chuyển nhượng đất cho ông Trần Ngọc H với giá là 04 lượng vàng 24k (9999), diện tích đất từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m, có ông Nguyễn Văn T3 (Tur Lọc) ngụ cùng khu vực ký tên làm chứng. Cùng ngày 18/8/1999 bên ông H đã giao đủ 04 lượng vàng 24k cho bà Đ3 giữ, bà Đ3 và ông Q có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ, có chỉ phần đất thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m² đất thổ cư và 272m² đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005399 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 09/01/1997 cho bà Võ Thị Đ3 đứng tên.

Khi bà Đ3 bán đất cho ông H thì có ông Q và bà S1 thống nhất đồng ý và cùng ký tên chứng kiến, mẹ ông là bà L và những anh chị em khác của mẹ ông không biết việc bán đất cho ông H. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 thì diện tích đất tranh chấp do ông H đang sử dụng là 798,2m², nhưng gia đình ông Q chỉ bán đất cho bên ông H theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư có diện tích đất từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m với tổng diện tích là 705m², nên ông chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 705m² cho ông H, diện tích đất thực tế còn lại là 93,2m² của thửa 230 thì bên ông H phải trả lại cho ông Q, cho mẹ ông và các anh chị em của ông Q quản lý, sử dụng. Ông không thống nhất với kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024, ông cam kết cung cấp đơn yêu cầu thẩm định đo đạc lại cho Tòa án trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập biên bản này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2024, biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày:*

Ông là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của ông, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông. Cha mẹ ông có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết), bà Lê Thị Ngọc P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H.

Thống nhất ý kiến của ông Q về việc ông Q đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, ông H trả cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì ông đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 798,2m² cho ông H. Ông thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N trình bày:*

Ông là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của ông, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông. Cha mẹ ông có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết),

bà Lê Thị Ngọc P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H.

Thông nhất ý kiến của ông Q về việc ông Q đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, ông H trả cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì ông đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 798,2m² cho ông H. Ông thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Đ1 trình bày:*

Ông là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của ông, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông.

Cha mẹ ông có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết), bà Lê Thị Ngọc P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H.

Thông nhất ý kiến của ông Q về việc ông Q đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, ông H trả cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì ông đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 798,2m² cho ông H. Ông thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phúc trình B:*

Bà là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của bà, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông. Cha mẹ bà có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông

Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết), bà Lê Thị P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bà đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Thông nhất ý kiến của ông Q về việc ông Q đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, ông H trả cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì bà đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 798,2m² cho ông H. Bà thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại Bản tự khai ngày 25/9/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1 cùng trình bày:*

Bà là con của bà Nguyễn Thị L (chết), cha ông là ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ3 là bà ngoại của bà, ông Nguyễn Văn Q là cậu của ông, bà Nguyễn Thị S1 là dì thứ 9 của ông.

Cha mẹ bà có 10 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, ông Lê Ngọc N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Lê Văn L2 (chết), bà Lê Thị P1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị Ngọc H4, bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị Ngọc T1. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bà đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho ông H.

Thông nhất ý kiến của ông Q về việc ông Q đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, ông H trả cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì bà đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên diện tích 798,2m² cho ông H. Bà thống nhất với ý kiến của ông Q, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

** Tại Bản tự khai ngày 25/9/2025 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H2 trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1961 (chết năm 2023). Ông bà có 03 người con gồm: Lê Thị Thu H3, sinh năm 1982; Lê Tấn L3, sinh năm 1985 và Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1995. Ông Lê Văn L2 là con của bà Nguyễn Thị L (chết) và ông Lê Văn H1 (chết). Bà Võ Thị Đ4 là bà ngoại của ông L2, ông Nguyễn Văn Q là cậu ruột, cha mẹ ông L2 có 10 người con.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông Q và các anh chị em của ông Q trong đó có mẹ bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 798,2m² cho ông H, gia đình bà đồng ý việc trả thêm số tiền là 60.000.000 đồng thì gia đình bà cũng đồng ý làm thủ tục tách đất sang tên cho ông H. Gia đình bà thống nhất ý kiến của ông Q, gia đình bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu ông Q và anh chị em của ông Q thực hiện thủ tục tách giấy sang tên cho ông theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999. Do bà Đ4 và ông Q đã bán đất cho ông, ông đã giao nhận vàng xong, đã nhận đất và cất nhà ở ổn định từ năm 1999 đến nay nên yêu cầu công nhận cho ông QSD đất tại thửa 230 diện tích 833m² theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024. Đối với diện tích đất thực tế dư so với giấy sang bán năm 1999 của thửa 230 là 128m² thì ông đồng ý trả thêm số tiền 60.000.000 đồng cho ông Q và anh chị em của ông Q.

- Bị đơn trình bày: Ông đồng ý thực hiện thủ tục tách giấy sang tên cho ông H hết phần đất theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 là 833m², trong đó có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế dư so với giấy sang bán năm 1999 là 128m² thì ông đồng ý việc ông H trả giá trị cho ông và các chị em của ông thêm số tiền 60.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1 và bà Nguyễn Thị Đ2 thống nhất trình bày: Mẹ của các bà là bà Đ4 và ông Q có bán đất cho ông H vào năm 1999 nên thống nhất với ý kiến của ông Q. Đồng ý thực hiện thủ tục tách giấy sang tên cho ông H hết phần đất theo Bản trích đo địa chính là 833m², trong đó có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế dư so với giấy sang bán là 128m² thì các bà đồng ý việc ông H trả giá trị cho ông Q và các chị em thêm số tiền 60.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: 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; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Về nguồn gốc đất của bà Võ Thị Đ3. Năm 1996, bà Đ3 làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) giấy chứng nhận QSD đất số 005399, diện tích 4.244m² tại các thửa 206, 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ). Năm 1999, bà

Đ3 có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông H phần đất tại thửa 230 với giá 4 lượng vàng 24K (9999), ông H đã giao đủ vàng cho bà Đ3 và nhận đất cho đến nay. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư” nội dung “Bà Võ Thị Đ3 và con là Nguyễn Văn Q có bán nền nhà thổ cư cho Trần Ngọc H giá 4 lượng vàng 24K Bốn số chín; Từ bờ đai suồng sông 30m; Cập theo bờ đai dài 23^m.5

Bên mua Trần Ngọc H đã giao đủ cho bà Võ Thị Đ3 4 lượng vàng 24k (9999) với sự chứng kiến của con bà... Kể từ ngày 18/9/1999 Trần ngọc H được trọn quyền sử dụng nền nhà của bà Võ Thị Đ3”.

Tờ chuyển nhượng có xác nhận của bà Đ3 và chữ ký của các con bà Đ3 là Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị S1 và người làm chứng là Nguyễn Văn T3 (Tur lục). Không có xác nhận của địa phương.

Năm 2004 bà Đ3 chết. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận việc bà Đ3 và ông có ký chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tuy việc chuyển nhượng không đúng về hình thức nhưng phía nguyên đơn đã giao đủ vàng, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ 1999 cho đến nay. Căn cứ vào điểm b.2, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004 của HĐTPCTADTC thì việc chuyển nhượng đất là không bị vô hiệu.

Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận và đồng ý tách quyền sử dụng cho nguyên đơn.

Tại bản trích đo địa chính số 872 ngày 15/10/2024, phần đất nguyên đơn đang sử dụng so với diện tích sang nhượng năm 1999 thì chênh lệch dư. Do tại thời điểm sang nhượng năm 1993, các bên có thỏa thuận cụ thể diện tích sang nhượng (Từ bờ đai suồng sông 30m, Cập theo bờ đai dài 23^m.5 = 705m²), do đó đối với phần diện tích tăng thêm nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất nguyên đơn sẽ trả thêm cho bị đơn 60.000.000 đồng để nguyên đơn được sử dụng toàn bộ diện tích thửa 230. Do đó ghi nhận.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ai có yêu cầu độc lập nên không xem xét ý kiến giải quyết.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 92 BLTTDS, khoản 2 Điều 129 BLDS, Điều 166 Luật đất đai, Nghị quyết số 02/2004 của HĐTPCTADTC, đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư) ngày 18/8/1999. Nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tại thửa 230,

tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ, nay là khu vực T, phường T, TP .. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn 60 triệu đồng. Về án phí: theo quy định.

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 và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn N2, ông Lê Văn Đ5, bà Lê Thị P1, bà Lê Thị Ngọc T1, bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Thị Thu H2 và Lê Thị Ngọc M xin vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị H5, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H4, ông Lê Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C1, bà Lê Thị Thu H3 và ông Lê Tấn L3 và Người làm chứng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10, được UBND huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 005399 ngày 09/01/1997 cho bà Võ Thị Đ3 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ – Nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận QSDĐ của đương sự có chênh lệch.

Tại Biên bản xác minh ngày 19/9/2025, Ủy ban nhân dân phường T xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trước đây không đo đạc thực tế nên thừa

đất không thể hiện số đo kích thước các cạnh của thửa đất. Việc cấp Giấy dựa vào bản đồ giải thửa trước đây nên độ chính xác không cao, do biến động trong quá trình sử dụng nên kết quả đo đạc thực tế không đúng với hồ sơ trước đây, quá trình sử dụng đất khi được cấp Giấy lần đầu đến nay đã lâu nên có thể biến động do tự nhiên.

Dẫn chiếu đến hồ sơ cấp đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 005399 ngày 09/01/1997 là trên cơ sở kê khai đăng ký đại trà, không tiến hành đo đạc thực tế. Vì vậy, đất thực tế tại thửa 230 dư so với Giấy được cấp là đúng với thực trạng kê khai cấp Giấy đại trà, không tiến hành đo đạc thực tế dẫn đến thiếu chính xác là phù hợp.

*** Xét giao dịch dân sự:**

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Văn Q cùng thừa nhận giữa ông H và ông Q cùng mẹ ông Q là bà Võ Thị Đ3 thỏa thuận có làm Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư vào ngày 18/8/1999, bà Đ3, ông Q và bà Nguyễn Thị S1 có ký tên, có ông Nguyễn Văn T3 (Tư Lục) ký tên làm chứng. Việc mua bán được thực hiện, ông H đã giao đủ 04 lượng vàng 24k cho bên ông Q và đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay.

Đây là cơ sở khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn có thiết lập giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật. Giao dịch này đã được cả hai bên thống nhất thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Ông H yêu cầu ông Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các anh chị em của ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 là 833m², có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế dư so với giấy sang bán là 128m² thì ông đồng ý trả thêm số tiền 60.000.000 đồng cho ông Q và anh chị em của ông Q.

Theo các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp nhằm chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ là hợp pháp: Theo nội dung Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999: “Bà Võ Thị Đ3 và con là Nguyễn Văn Q có bán nền nhà thổ cư cho Trần Ngọc H, giá 4 lượng vàng 24k bốn số chín. Từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m. Bên mua đã giao đủ cho bà Đ3 4

lượng vàng 24k (9999) với sự chứng kiến của con bà là chị Nguyễn Thị S1, anh Nguyễn Văn Q, cậu Nguyễn Văn T3 (T). Kể từ ngày 18/8/1999 ông H được trọn quyền sử dụng nền nhà của bà Đ3.”

Quá trình giải quyết vụ án, ông Q cho rằng vào ngày 18/8/1999 mẹ của ông là bà Võ Thị Đ3 cùng chị ông là bà Nguyễn Thị S1 và ông có ký tên vào Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư để chuyển nhượng đất cho ông H với giá là 04 lượng vàng 24k (9999). Bên ông H đã giao đủ 04 lượng vàng 24k cho bà Đ3 giữ, bà Đ3 và ông có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005399 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 09/01/1997 cho bà Võ Thị Đ3 đứng tên cho ông H giữ. Cha mẹ ông là bà Võ Thị Đ3 và ông Nguyễn Văn N1 (đã chết), cha mẹ ông có 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị L (chết), ông Nguyễn Văn T2 (chết), bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ2. Khi bà Đ3 bán đất cho ông H thì có ông và bà S1 thống nhất đồng ý và cùng ký tên chứng kiến, có ông Nguyễn Văn T3 (T) chứng kiến.

Xét, lời khai của ông Q phù hợp với nội dung hợp đồng thỏa thuận và lời khai của nguyên đơn nên có cơ sở xác định các lời khai là trung thực và khách quan. Xét các tài liệu nêu trên thuộc trường hợp là tình tiết không phải chứng minh và đáp ứng yêu cầu của một chứng cứ theo quy định tại các Điều 92, Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn căn cứ theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999 và thực tế sử dụng đất cùng với lời khai của phía bị đơn nên yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận QSDĐ tại thửa 230 theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 cho nguyên đơn toàn quyền sử dụng và đăng ký theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn T (con của bà Nguyễn Thị L) cho rằng chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 705m² cho ông H, diện tích đất thực tế còn lại là 93,2m² của thửa 230 thì yêu cầu bên ông H phải trả lại cho ông Q, cho mẹ ông và các anh chị em của ông Q quản lý, sử dụng. Ông không thống nhất với kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024, ông cam kết cung cấp đơn yêu cầu thẩm định đo đạc lại cho Tòa án trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải ngày 12/6/2025. Đồng thời, ông cam kết cung cấp đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải ngày 12/6/2025. Tuy nhiên, kể từ ngày 12/6/2025 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra

xét xử, ông T không nộp đơn yêu cầu độc lập và đơn yêu cầu thẩm định đo đạc theo quy định pháp luật. Ông T cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ và quá trình giải quyết cũng không có ý kiến gì khác nên không có cơ sở xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Q, bà K, bà Đ2 và bà S1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H phần đất tại thửa số 230, tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 là 833m², có 300m² đất thổ cư. Đối với diện tích đất thực tế dư so với thỏa thuận là 128m² thì thống nhất việc ông H trả giá trị cho ông Q và các anh chị em của ông Q thêm số tiền là 60.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện định đoạt của đương sự, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét trường hợp này, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản là Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999 nhưng không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995.

BLDS năm 1995 và BLDS năm 2015 đều quy định, nếu giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu. Điều 139 của BLDS năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: “Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không được thể hiện bằng văn bản, không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.”

Tuy nhiên, theo điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015 quy định: “Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: “b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.”

Theo đó, tại khoản 1 Điều 129 của BLDS năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: “1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực

hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.”

Theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999 có nội dung: “Bà Võ Thị Đ4 và con là Nguyễn Văn Q có bán nền nhà thổ cư cho Trần Ngọc H, giá 4 lượng vàng 24k bốn số chín. Từ bờ đai xuống sông 30m, cập theo bờ đai dài 23,5m. Bên mua đã giao đủ cho bà Đ4 4 lượng vàng 24k (9999)...” Tuy nội dung không nêu rõ phần đất thuộc thửa nào, giấy đất do ai đứng tên nhưng phù hợp với diện tích đo đạc thực tế, phù hợp với giấy đất do bà Đ4 đứng tên và phù hợp với giao dịch thực tế các bên đã thực hiện.

Với những phân tích trên, thể hiện nguồn gốc đất ông H đang sử dụng đã được ông H mua từ năm 1999 đến nay, ông H đã giao đủ 04 lượng vàng 24k cho ông Q và nhận đất canh tác từ năm 1999, đến đầu năm 2024 thì mới phát sinh tranh chấp là phù hợp với lời trình bày của ông H và phù hợp với lời khai của phía ông Q như đã nêu trên.

Đồng thời, xét theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau: b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, đối với phần đất tranh chấp xác định là có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Q đã được thực hiện, gia đình H đã làm nhà ở kiên cố trên đất từ năm 1999 đến nay, không có ai phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì nên Tòa án công nhận hợp đồng. Đồng thời, ông H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1999 và cung

cấp được tài liệu chứng minh. Điều này thể hiện nguồn gốc đất gia đình ông H đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của gia đình ông Q nên ông H yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất theo Giấy sang nhượng nền nhà thổ cư ngày 18/8/1999 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Lời khai của nguyên đơn phù hợp với nội dung chứng cứ phân tích và phù hợp với thực tế giao dịch. 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 chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn tự nguyện chịu tổng số tiền là 6.066.130 đồng (Sáu triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm ba mươi đồng) – đã thực hiện xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn nộp án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ 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. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân;

- Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

- Điều 131; Điều 400; Điều 706; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Điều 117; Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị 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.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc H.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 833m², loại đất ODT+CLN (có 300m² ODT) tại thửa 230 và tài sản gắn liền với đất theo Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho ông Trần Ngọc H. Cụ thể: Phần đất thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 718199, số vào sổ 005399/ QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 09/01/1997 cho bà Võ Thị Đ3 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ – Nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Trần Ngọc H có nghĩa vụ giao số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) (do căn trừ diện tích đất dư so với thỏa thuận là 128m²) cho ông Nguyễn Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: 1) Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L gồm: Ông Lê Văn H1 (chồng, chết); Ông Lê Văn T; Ông Lê Văn Đ; Lê Ngọc N; Lê Ngọc Đ1; Bà Lê Thị P1; Ông Lê Ngọc P; Bà Lê Thị Ngọc H4; Bà Lê Thị Ngọc V; Bà Lê Thị Ngọc T1; Ông Lê Văn L2 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L2 gồm: Bà Trần Thị Thu H2; Lê Thị Thu H3; Lê Tấn L3; Lê Thị Ngọc M; 2) Ông Nguyễn Văn T2 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2 gồm: Bà Huỳnh Thị C (vợ, chết); Ông Nguyễn Văn S; Ông Nguyễn Văn C1; 3) Bà Nguyễn Thị H5; 4) Bà Nguyễn Thị H6; 5) Bà Nguyễn Thị K; 6) Bà Nguyễn Thị S1; 7) Bà Nguyễn Thị Đ2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Đối với tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định chung.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng/điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng giải quyết tranh chấp.

(Gửi kèm Bản trích đo địa chính số 872/VPĐKĐĐ ngày 15/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn nộp án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ 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.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004526 ngày 30/01/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

- Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, 7b 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thúy Hằng