

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 223/2026/DS-ST

Ngày 20-4-2026

*V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, văn bản thỏa thuận chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công
nhận thừa kế quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Mến.

2/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận thừa kế quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2026/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Hồng C, sinh ngày 12/9/1983. Căn cước công dân số: 096183007011.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau. “Vắng mặt”.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lý Minh T, sinh ngày 03/8/1985. Căn cước công dân số: 092085007949.

Địa chỉ: Số H đường N, phường T, Thành phố Cần Thơ. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2025).

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1982. Căn cước: 04208200078.

Địa chỉ: Số B Vành đai P, phường B, Thành phố Cần Thơ. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

2.2 Ông **Đỗ Văn T2**, sinh ngày 18/6/1959. Chứng minh nhân dân: 360099997.

2.3 Bà **Phạm Thị Hồng N**, sinh ngày 18/9/1961. Chứng minh nhân dân: 360074478.

Ông **T2**, bà **N** cùng địa chỉ: **Số A Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ**. “Vắng mặt”.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 **Văn phòng C1**; Địa chỉ: **Số F đường N, Khu V, phường L, Thành phố Cần Thơ**. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

3.2 Ông **Nguyễn Thanh T3**, sinh ngày 30/6/1974. Căn cước công dân: 082074013626.

Địa chỉ: **Số B đường M, phường N, Thành phố Cần Thơ**. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

3.3 Ông **Đinh Văn T4** (Chết năm 2025).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Đinh Văn T4**:*

3.3.1 Ông **Đinh Văn T5** (Mối quan hệ: Cha ruột ông **T4**);

3.3.2 Bà **Nguyễn Thị T6** (Mối quan hệ: Mẹ ruột ông **T4**);

Ông **T5**, bà **T6** cùng địa chỉ: **Xóm P, xã L, tỉnh Nghệ An**. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

3.3.3 Cháu **Đinh Ngọc Nhã H**, sinh năm 2016 (Mối quan hệ: Con ruột ông **T4**);

3.3.4. Cháu **Đinh Nguyễn Phúc L**, sinh năm 2019 (Mối quan hệ: Con ruột ông **T4**);

3.3.5 Cháu **Đinh Ngọc Trâm A**, sinh năm 2022 (Mối quan hệ: Con ruột ông **T4**);

*Người đại diện hợp pháp của cháu **H**, cháu **L**, cháu **Trâm A**:* Bà **Nguyễn Hồng C**, sinh ngày 12/9/1983. Căn cước công dân số: 096183007011.

Bà **C**, cháu **H**, cháu **L**, cháu **Trâm A** cùng địa chỉ: **Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau**. “Vắng mặt”.

*Người đại diện hợp pháp của bà **C**, cháu **H**, cháu **L**, cháu **Trâm A**:* Ông **Lý Minh T**, sinh ngày 03/8/1985. Căn cước công dân số: 092085007949.

Địa chỉ: **Số H đường N, phường T, Thành phố Cần Thơ**. “Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt”.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà **C** (có đại diện ủy quyền) là người thừa kế, kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông **T4** (chết 2025) đồng thời là người giám hộ đương nhiên của cháu **Đinh Ngọc Nhã H**, **Đinh Nguyễn Phúc L**, **Đinh Ngọc Trâm A**, trình bày: Ông **Đỗ Văn T2** và vợ là bà **Phạm Thị Hồng N** có đất bị thu*

hồi cho Công ty CP X (viết tắt là C2) làm chủ đầu tư, xây dựng Dự án xây dựng Khu dân cư H (lô số 5C) thuộc Khu Đô thị M Cần Thơ, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ. Theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND quận C về việc phê duyệt chính sách tái định cư thì ông bà được bồi thường, hỗ trợ, phê duyệt, bố trí nền tái định cư số 45 Đường D thuộc khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ. Ngày 01/06/2018 ông T2, bà N có bán lại lô nền trên cho ông Nguyễn Thanh T3 bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền (nội dung ủy quyền xây dựng nhà, quản lý, sử dụng, toàn quyền chuyển dịch sang người thứ ba và được ủy quyền lại). Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng: 3740, quyền số: 03/2018/TP/CC-SCC/HDGD ngày 01/6/2018. Sau đó, ngày 07/5/2019 ông Nguyễn Thanh T3 bán lại lô nền tái định cư trên cho ông Đặng Văn T1 bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền này được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng: 2564, quyền số: 02/2019/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/5/2019. Đến ngày 18/10/2019 ông T1 – người được ủy quyền, được C2 bàn giao ngoài thực địa lô nền số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (Biên bản ngày 18/10/2019 của C2).

Ngày 21/01/2020 ông T1 chuyển nhượng lô đất trên cho ông Đinh Văn T4 (chồng bà C) với giá 1.440.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập thành Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư và được Văn phòng C1 công chứng số: 403, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HDGD ngày 21/01/2020. Đồng thời ông T3 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T4 toàn quyền xây dựng nhà, quản lý, sử dụng, sang tên, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn quyền chuyển dịch lô nền cho người thứ ba (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 công chứng số: 405, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HDGD ngày 21/01/2020).

Ông T4 đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền 1.440.000.000 đồng, ông T1 đã bàn giao lô nền cho ông T4 quản lý, sử dụng. Đến ngày 14/02/2025 ông Đinh Văn T4 qua đời không để lại di chúc. Bà C đã lập Giấy khai tử cho ông T4 và T7 khai hộ tịch để chia tài sản theo quy định của pháp luật, hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 gồm: Bà Nguyễn Hồng C (vợ) và Đinh Ngọc Nhã H (con), Đinh Nguyễn Phúc L (con), Đinh Ngọc T8 Anh (con), ông Đinh Văn T5 và bà Nguyễn Thị T6 (cha mẹ ruột). Ba người con chung của bà C với ông T4 đều dưới 18 tuổi, đang cùng cư trú và được bà C nuôi dưỡng. Ông T5, bà T6 đã làm văn bản, thủ tục từ chối nhận thừa kế, để lại cho bà và các con đứng tên, đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà đã nhiều lần liên hệ ông T1, ông T3 có trách nhiệm cùng với ông T2, bà N (là chủ gốc) làm thủ tục để bà được làm thủ tục thừa kế, đăng ký cấp giấy chứng nhận nhưng cả hai không hợp tác. Thậm chí ông bà cho rằng thủ tục chuyển nhượng ban đầu có sai phạm, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên phải ký hủy tất cả các văn bản, hợp đồng mà ông T4 đã ký nhận chuyển nhượng, giao trả lại lô nền tái định cư đồng thời nhận lại số tiền 1.440.000.000 đồng nên bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng này đã hoàn thành từ lâu. Với lại, nhu cầu chính đáng của bà sau khi ông T4 chết là xây dựng nhà ở để có chỗ ở ổn định, nuôi dạy các con. Do đó,

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền ngày 21/01/2020 giữa ông Đinh Văn T4 với ông Đặng Văn T1

do Văn phòng C1 công chứng số: 403, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2020; Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T3 với ông Đinh Văn T4 do Văn phòng C1 công chứng số: 405, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2020; Công nhận quyền thừa kế và dành quyền cho bà được liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với lô nền số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (Nay là: Phường C, Thành phố Cần Thơ).

Bị đơn ông T2, bà N: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2026 ông T1 (bị đơn) trình bày: Ông nhận chuyển nhượng lô nền tái định cư số 45, Đường D thuộc KDC lô số F phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ từ ông T3. Ông T3 lúc này đã có đầy đủ giấy tờ pháp lý thể hiện hợp pháp như nhận chuyển nhượng, giao trả đủ tiền cho ông T2, bà N (chủ đất gốc được cấp lô nền tái định cư trên). Ông T3 đã được ông T2, bà N bàn giao, nhận lô nền trên để quản lý sử dụng. Ông đã giao trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông T3, ông T3 đã bàn giao lô nền cho ông quản lý sử dụng. Lúc nhận chuyển nhượng này có sự đồng ý, chứng kiến của ông T2, bà N nên việc chuyển nhượng, giao trả tiền, nhận lô nền đã hoàn thành theo quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng ủy quyền số 3740, quyền số: 03/2018/TP/CC-SCC/HDGD ngày 01/6/2018 của Văn phòng C1 giữa ông T2, bà N với ông T3 là hợp pháp, đúng ý chí các bên và Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 2564, quyền số: 02/2019/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/5/2019 của Văn phòng C1 là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận cho ông T4 là người nhận chuyển nhượng hợp pháp lô nền trên. Ông không có khởi kiện đòi lại hay không yêu cầu phản tố, độc lập. Ông T1 có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1 có bản tự khai ngày 17/12/2025, trình bày: Vào ngày 01/6/2018 Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đỗ Văn T2 cùng vợ bà Phạm Thị Hồng N với ông Nguyễn Thanh T3, số công chứng: 3740, quyền số 03/2018/TP/C SCC/HDGD. Ngày 07/5/2019 chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thanh T3 với ông Đặng Văn T1, số công chứng: 2564, quyền 02/2019/TP/CC-SCC/HDGD. Ngày 21/01/2020 chứng nhận Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền giữa ông Đặng Văn T1 với ông Đinh Văn T4, số công chứng: 403, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm tiếp nhận giải quyết yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng ý chí, nguyện vọng của các bên và theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2026 ông T3 trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ từ ông T2, bà N. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong hết tiền mua đất, quản lý, sử dụng đất. Sau vì cần tiền ông đã chuyển nhượng lại cho ông T1, đã nhận đủ tiền, tiếp tục giao đất cho ông T1 quản lý sử dụng, toàn quyền định đoạt. Sau đó

ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T4 như thế nào thì ông chỉ biết là có chuyển nhượng lại nhưng không rõ cụ thể thế nào nhưng từ lâu ông biết ông T1 không có quản lý lô nền này nữa mà đã bàn giao cho ông T4. Về phần ông, ông đồng ý Hợp đồng uỷ quyền số 3740, quyển số 03/2018/TP/CC-SCC/HDGD của Văn phòng C1 ngày 01/06/2018 giữa ông T2, bà N với ông có hiệu lực vào thời điểm ký kết, công chứng chứng thực vì đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau, không ai còn nợ ai. Quyền và nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng sau đó đã được chuyển giao, cho họ toàn quyền định đoạt. Theo nguyên tắc thực tế về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư và căn cứ pháp luật thì ông T4 là người nhận chuyển nhượng cuối cùng hợp pháp vì chủ gốc (ông T2, bà N) đã bán đứt đoạn, nhận đủ tiền tiêu xài hết nhưng nay lại muốn hủy chuyển nhượng với mục đích đòi thêm tiền mới đồng ý làm thủ tục cho người nhận chuyển nhượng sau cùng đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, vi phạm pháp luật. Các lần chuyển nhượng này, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, giao đất quản lý sử dụng. Do đó, mong tòa xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông T4. Ông T3 có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T4 là ông Đinh Văn T5, bà Nguyễn Thị T6 có Bản tự khai ngày 09/8/2025 được Văn phòng C1 xác nhận, chứng thực số: 4729/2025, quyển số: 05/2025 SCT/CK, ĐC ngày 03/12/2025. Nội dung tự khai thể hiện: Ông Đinh Văn T4, sinh ngày 02/4/1984 (chết 2025) là con ruột của ông bà, ông T4 có vợ là bà Nguyễn Hồng C và 03 người con Đinh Ngọc Nhã H, Đinh Nguyễn Phúc L, Đinh Ngọc T8 Anh sinh sống với bà C tại địa chỉ Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Mọi chuyện làm ăn của ông T4 thì ông bà không nắm rõ, không có ý kiến được nên giao lại cho bà C hoặc người mà bà C uỷ quyền có ý kiến. Ông bà đồng ý cho bà C làm người giám hộ đương nhiên, đại diện hợp pháp cho các cháu để liên hệ làm việc cơ quan chức năng giải quyết các tài sản mà ông T4 chết để lại (bao gồm các cơ quan như công chứng, Tòa án, Viện kiểm sát, Thi hành án, Ủy ban nhân dân các cấp và nói chung là cơ quan chức năng có thẩm quyền).

Về nội dung vụ án mà bà C khởi kiện cũng như việc thừa kế đối với lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ mà ông T4 đã nhận chuyển nhượng và có tranh chấp thì: Ông bà từ chối nhận thừa kế các tài sản mà con tôi (Tập) để lại; Giao cho con dâu Nguyễn Hồng C đứng tên sở hữu trên các giấy tờ sở hữu tài sản, nhà đất theo quy định pháp luật hoặc từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền (bao gồm cả cơ quan Tòa án, Ủy ban nhân dân khi cấp giấy tờ); Giao cho con dâu Nguyễn Hồng C đại diện cho ông bà quyết định mọi vấn đề khi tham gia tố tụng tại Tòa án, Viện kiểm sát, Thi hành án.

Ông bà đã nhận được thủ tục tố tụng của Tòa án nhưng do lớn tuổi, sức khỏe yếu, sinh sống ở xa (Xóm P, xã L, tỉnh Nghệ An) không thể đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án nên ông bà xin Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 12/12/2025 và ngày 18/12/2025 (có đại diện Công ty X tham dự, ghi nhận) vị trí đất, diện tích đất phù hợp với diện tích lô nền tái định cư đã đã bàn giao. Đất đang

được bà C quản lý sử dụng, chưa xây dựng nhà. Bà C đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 2.500.000 đồng.

Tòa án có Công văn số 276/TA ngày 06/02/2026 gửi Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Cà Mau xác nhận bản phô tô Trích lục khai tử số 26/TLKT-BS ngày 25/02/2025 và Tờ Tổng chi ngày 08/4/2025 về những người thuộc hàng thừa kế của ông T4 mà bà C nộp kèm theo đơn khởi kiện. Theo nội dung trả lời tại Công văn số: 233/UBND-VP ngày 25/02/2026 của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Cà Mau xác nhận đồng thời cung cấp Trích lục khai tử ông T4; những người thuộc hàng thừa kế của ông T4 gồm có ông T5, bà T6 (cha mẹ ruột), bà C (vợ) và cháu L, cháu H, cháu Trâm A (các con của ông T4, bà C) theo Tờ tổng chi của bà C được Ủy ban chứng thực số: 776, quyển số: 01/2025-SCT/CK ngày 10/4/2025.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bà C có Đơn trình bày bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C và các con chưa thành niên của bà, như sau: Người đại diện của bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng/mua bán tuy chưa phù hợp nhưng về nội dung thì hoàn toàn phù hợp với ý chí ban đầu của ông T2, bà N là muốn chuyển quyền sử dụng, định đoạt lô nền tái định cư của mình cho người khác (hay hiểu theo cách khác là mua đứt – bán đoạn) thông qua văn bản thỏa thuận, ủy quyền cho người mua toàn quyền quản lý sử dụng và định đoạt. Các văn bản này đều được công chứng, chứng thực tại tổ chức công chứng có thẩm quyền. Thực tế, ngay sau lập, ký các văn bản nêu trên thì bên mua là ông T3 đã giao trả đủ tiền. Các lần mua bán/chuyển nhượng sau này cũng với hình thức, nội dung như vậy – vẫn lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, giao trả tiền và chuyển giao việc nhận, quản lý sử dụng lô nền. Đến người mua cuối cùng là ông T4, ông đã giao trả đủ tiền và nhận, quản lý lô nền từ ông T1 cho đến hiện nay thì không có lý do, căn cứ nào bên ông T2, bà N lại đòi trả thêm tiền.

Trong trường hợp này, áp dụng Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì việc chuyển nhượng trên có hiệu lực. Ông T5, bà T6 có văn bản từ chối nhận thừa kế, giao cho bà C liên hệ, đứng tên đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tự nguyện, không bị ép buộc nên đề nghị Hội đồng xét xử giao cho bà Cẩm Q liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền tái định cư trên. Nếu được, thì bà C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các văn bản thỏa thuận, hợp đồng ủy quyền bà C cung cấp kèm theo đơn kiện phù hợp với các văn bản thỏa thuận, hợp đồng ủy quyền Văn phòng công chứng cung cấp, được xác định là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung thể hiện ông T2, bà N chuyển nhượng lô nền tái định cư của mình cho ông T3 và đã nhận đủ tiền, chuyển giao quyền/nghĩa vụ nhận quản lý, sử dụng lô nền trên. Tuy việc chuyển nhượng này xét về hình thức của hợp đồng chưa phù hợp nhưng nội dung thì

phù hợp và thực tế quyền, nghĩa vụ của ông T2, bà N với ông T3 đã được thực hiện toàn bộ. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì việc chuyển nhượng này được công nhận có hiệu lực pháp luật. Sau đó, ông T3 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng cho ông T4 vẫn với hình thức, nội dung nêu trên. Tuy ở hai lần chuyển nhượng này có sai hình thức nhưng nội dung thì phù hợp, việc giao trả tiền, nhận bàn giao lô nền từ ông T1, ông T4 để quản lý sử dụng đã được thực hiện, hoàn thành toàn bộ nên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Cà Mau thì ông T4 chết, có người thừa kế, kế thừa quyền, nghĩa vụ là ông T5, bà T6, bà C và 03 người con đều chưa thành niên. Bản tự khai của ông T5, bà T6 được Văn phòng công chứng chứng thực thể hiện ông bà không bị ai ép buộc, tự nguyện từ chối nhận thừa kế, giao cho bà C quyền thừa kế và toàn quyền định đoạt, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền tái định cư này để ổn định chỗ ở, nuôi dạy con chưa thành niên là thể hiện ý chí tự nguyện định đoạt của ông bà, không trái pháp luật nên có căn cứ ghi nhận.

Về chi phí tố tụng, án phí đề nghị Hội đồng xét xử xử lý theo đề nghị của phía bà C và theo quy định.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thống nhất xác định tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (Nay là: phường C, Thành phố Cần Thơ). Trong các bị đơn thì ông T2, bà N có địa chỉ cư trú tại phường C, Thành phố Cần Thơ. Riêng ông T1 cư trú phường C, Thành phố Cần Thơ nhưng bà C có đơn lựa chọn thẩm quyền, nên Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013.

[2] Ông T2, bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông T3, ông T1, ông T5, bà T6 và Văn phòng C1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Các bên xác lập “Hợp đồng ủy quyền”, “Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư” là một dạng chung của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại Mục 7 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù nội dung Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư này được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng phù hợp quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự nhưng xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì chưa đúng quy định. Theo lời khai của ông T3, ông T1 và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án như văn bản, hợp đồng mà Văn

phòng công chứng cung cấp thể hiện ý chí của các bên tham gia chuyển nhượng là thật và thực tế nội dung mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, thực hiện quyền và nghĩa vụ, chuyển giao quyền, nghĩa vụ của người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng tiếp sau... đều tự nguyện, không bị ai ép buộc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quá trình thực hiện hợp đồng (thực hiện quyền, nghĩa vụ) của các bên để xác định hợp đồng được thực hiện đến đâu, có hay không vi phạm hợp đồng... để xem xét đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng lô nền tái định cư **số D Đường D thuộc khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ**.

[4] Thực hiện hợp đồng: Sau khi xác lập các văn bản nêu trên, các bên đã ghi nhận, xác nhận bên chuyển nhượng nhận đủ tiền, bàn giao lô nền cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng, định đoạt; bên chuyển nhượng ông **T2**, bà **N**, ông **T3**, ông **T1** (lần lượt qua các lần chuyển nhượng) đã chuyển giao, không còn quản lý, sử dụng lô nền trên nữa. Thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc phục vụ cho việc giải quyết vụ án ghi nhận bên ông **T4** là người đang quản lý lô nền trên. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông **T3**, ông **T1** về việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đã thực hiện giao nhận tiền xong, bàn giao lô nền cho ông **T4** và phù hợp diễn biến thực tế quá trình quản lý, sử dụng lô nền qua các lần chuyển nhượng. Theo như viện dẫn trên, Hội đồng xét xử xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng giữa ông **T2**, bà **N** với ông **T3**; giữa ông **T3** với ông **T1**; giữa ông **T1** với ông **T4** tuy chưa thực hiện đúng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật dân sự, luật đất đai nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao nhận tiền, bàn giao lô nền, chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ quản lý, sử dụng thực tế. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “*giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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*”. Do đó, có căn cứ công nhận hiệu lực đối với các giao dịch nêu trên.

[5] Trích lục khai tử ông **T4** và xác nhận của **UBND xã P**, tỉnh Cà Mau thể hiện ông **T4** chết ngày 14/02/2025, không để lại di chúc. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **T4** theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự gồm: bà **Nguyễn Hồng C** (vợ), các con chung của ông bà **Đinh Ngọc Nhã H**, **Đinh Nguyễn Phúc L**, **Đinh Ngọc Trâm A** và cha mẹ ruột ông **Đinh Văn T5**, bà **Nguyễn Thị T6**. Ông **T5**, bà **T6** có bản tự khai được chứng thực hợp pháp, thể hiện ý chí tự nguyện từ chối nhận thừa kế đối với tài sản do ông **T4** để lại, đồng ý việc khởi kiện của bà **C** đồng thời giao cho bà **C** đại diện thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 620 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có tranh chấp về hàng thừa kế, phần di sản được hưởng, ông **T5** và bà **T6** đồng ý, các đương sự còn lại không ai có ý kiến phản đối yêu cầu của bà **C**. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà **C** về việc công nhận quyền thừa kế đối với lô nền tái định cư nêu trên.

[6] Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2025 và ngày 18/12/2025 thể hiện lô nền số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L hiện do bà C quản lý, sử dụng thực tế, chưa xây dựng nhà ở. Việc bà C yêu cầu Tòa án dành quyền cho bà liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền trên để có chỗ ở, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các con chưa thành niên của ông T4 là chính đáng, phù hợp, có căn cứ ghi nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận, đáng lẽ bị đơn ông T2, bà N và ông T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 2.500.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo quy định tại các Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng tại phiên tòa bà C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, án phí này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 129, Điều 501, Điều 502, Điều 620 và Điều 651 Bộ luật Dân sự;

Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng C.

Công nhận hiệu lực Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư ngày 21/01/2020 giữa ông Đặng Văn T1 với ông Đinh Văn T4 được Văn phòng C1 công chứng số: 403, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2020.

Công nhận hiệu lực Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T3 với ông Đinh Văn T4 được Văn phòng C1, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2020.

Ghi nhận ông Đinh Văn T5 và bà Nguyễn Thị T6 tự nguyện từ chối nhận thừa kế đối với lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (nay là phường C, Thành phố Cần Thơ).

Công nhận bà Nguyễn Hồng C, các cháu Đinh Ngọc Nhã H, Đinh Nguyễn Phúc L, Đinh Ngọc Trâm A (do bà C làm giám hộ, đại diện hợp pháp) là những người thuộc hàng thừa kế của ông Đinh Văn T4, có quyền thừa kế lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (nay là phường C, Thành phố Cần Thơ). Bà Nguyễn Hồng C được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho mình theo quy định đối với lô nền tái định cư số 45 Đường D thuộc Khu dân cư L, phường H, quận C, Thành phố Cần Thơ (nay là phường C, Thành phố Cần Thơ).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ghi nhận bà **Nguyễn Hồng C** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 2.500.000 đồng. Bà **C** đã nộp và chi xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận bà **Nguyễn Hồng C** tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002701 ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ; bà không phải nộp thêm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ việc.

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

Nguyễn Minh Mẫn