

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 8 – CẦN THƠ

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

Bản án số: 11/2026/DS-ST  
Ngày: 29 – 01 – 2026  
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – CẦN THƠ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thanh Nhanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trịnh Văn Lộc.
- Ông Nguyễn Quốc Vinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Mỹ Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 242/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Sơn C.**

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ; (có mặt).

- *Bị đơn:*

- Bà **Trần Thị P1**; (vắng mặt).
- Bà **Trần Thị O**; (vắng mặt).
- Bà **Trần Thị N**; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Trần P2** (đã chết vào năm 2025).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần P2:*

- Bà **Trần Thị P1**; (vắng mặt).
- Bà **Trần Thị O**; (vắng mặt).
- Bà **Trần Thị N**; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà **Mai Thị P3**.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt).

2. Bà **Sơn Thị Mỹ H**; (vắng mặt).

3. Ông **Lý T**; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Sơn C đều trình bày:

Vào ngày 26/10/1996 ông Sơn C nhận chuyển nhượng của ông Trần P4 (chết vào năm 2011) và bà Lý Thị B (chết vào năm 2021) phần đất diện tích 4948,2m<sup>2</sup>; thửa số 28; tờ bản đồ số 3, đất tại ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ và ông P4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ). Hai bên có làm bằng giấy tay, bên ông P4 có ông P4 ký tên và con là Trần T1 (ông T1 nay đã chết) chứng kiến, bản chính do ông C giữ; ông Sơn Ô, bà Lâm Thị Quế H1 ngụ cùng ấp chứng kiến, ông Trần Văn L là Trưởng Ban nhân dân ấp C ký xác nhận; chuyển nhượng với số tiền là 2.316.000 đồng tương đương với 2.300kg lúa tại thời điểm chuyển nhượng. Ông C đã giao số tiền 2.316.000 đồng cho ông P4 và ông P4 bàn giao đất cho ông C sử dụng từ năm 1996 cho đến nay, đồng thời ông P4 cũng giao cho ông C giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C sử dụng đất ổn định, liên tục, không ai tranh chấp. Không nhớ vào thời gian nào, lúc ông P4 và bà B còn sống thì ông C làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất nhưng do sai mẫu theo quy định và nghĩ phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông C nên đến nay ông C chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tháng 4/2021 bà Trần Thị N là con ông C, bà B làm tờ chuyển nhượng đất ruộng để xác nhận việc có chuyển nhượng đất nêu trên cho ông C, có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp C.

Ông C có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do thủ tục không đầy đủ nên không làm thủ tục sang tên được do ông P4 đã chết.

Ông P4 có vợ là bà Lý Thị B (đã chết); ông P4 và bà B có các con chung tên: Trần Thị P1, Trần Thị O, Trần Thị N, Trần P2, Trần T1. Ông P2 đã chết vào khoảng tháng 11/2025, ông P2 không có vợ con; ông Trần T1 đã chết hơn 20 năm nay, không nhớ thời gian, ông T1 không có vợ con.

Phần đất tranh chấp hiện nay ông Sơn C cho vợ chồng bà Sơn Thị Mỹ H, ông Lý T mượn sử dụng, dùng trồng lúa.

Ông Sơn C đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án và thẩm định giá của tổ chức có thẩm quyền.

Nay nguyên đơn ông Sơn C yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Trần P4 đối với phần đất diện tích 4948,2m<sup>2</sup>; thửa số 28; tờ bản đồ số 4, đất tại ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ; ông C

đồng ý với phần đo đạc thực tế diện tích đất nằm trong hành lang kênh là 50.30m<sup>2</sup>.

2. Đối với bà Trần Thị P1, bà Trần Thị O, bà Trần Thị N là bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần P2 đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia tố tụng, nhưng các bà đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của các bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tòa án cũng không lấy lời khai của các bà được.

3. Đối với bị đơn ông Trần P2 đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia tố tụng, nhưng ông đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tòa án cũng không lấy lời khai của ông được.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị P3 có ý kiến và yêu cầu giống với nguyên đơn ông Sơn C.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Sơn Thị Mỹ H, ông Lý T có ý kiến và yêu cầu giống với nguyên đơn ông Sơn C. Ông C là cha ruột của bà H. Phần đất tranh chấp hiện Ny ông Sơn C cho vợ chồng bà H, ông T mượn sử dụng.

6. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Về nguồn gốc đất là của ông Trần P4 (chết năm 2011) và bà Lý Thị B (chết năm 2021); sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn ông C sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay nhưng không ai phản đối, không có tranh chấp. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất này là có căn cứ, nay nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận; bản chính GCNQSDĐ thửa số 28 hiện nay ông Sơn C đang giữ; theo thu thập chứng cứ của Tòa án thì hiện nay phần đất tranh chấp này không thể chấp, không chuyển nhượng, không tặng cho ai, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; theo biên bản ngày 28/01/2026 của Tòa án thì Công an xã T, thành phố Cần Thơ xác nhận như sau: Công an xã không tìm thấy thông tin của bà Trần Thị P1, Trần Thị O, Trần Thị N, ông Trần P2; nhưng căn cứ vào biên bản ngày 23/10/2025, Trưởng Ban nhân dân ấp P xác nhận là bà Trần Thị P1, Trần

Thị O, Trần Thị N, ông Trần P2 trước đây cư trú tại ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, nhưng hiện nay bà P1, bà O, bà N, ông P2 không có mặt ở địa phương hơn 10 năm nay và không biết ông, bà này hiện nay ở đâu; bà P1, bà O, bà N, ông P2 là con của ông Trần P4 và bà Lý Thị B; theo văn bản tiêu đề: “giấy chuyển nhượng đất ruộng” có ghi bà Trần Thị N thường trú ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, nơi cư trú cuối cùng của bà P1, bà O, bà N, ông P2 được xác nhận là ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ giải quyết là đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.2] Việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Trần Thị P1, bà Trần Thị O, bà Trần Thị N, bà Mai Thị P3, bà Sơn Thị Mỹ H, ông Lý T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt này không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Sơn C cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần P4 và bà Lý Thị B; năm 1996 ông P4, bà B chuyển nhượng cho ông Sơn C một phần đất thuộc thửa số 28; tờ bản đồ số 3, đất tại ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Theo Trích lục khai tử số: 320/2024/TLKT-BS ngày 28/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông Trần P4, sinh năm 1955 đã chết vào ngày 15/6/2004, nơi chết: Ấp P, xã Đ; theo Trích lục khai tử số: 321/2024/TLKT-BS ngày 28/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ thì bà Lý Thị B, sinh ngày 01/01/1966 đã chết vào ngày 23/8/2021. Ông P4 và bà B có các con chung tên: Trần Thị P1, Trần Thị O, Trần Thị N, Trần P2, Trần T1. Theo kết quả xác minh của Tòa án và biên bản ngày 28/01/2026 Công an xã T xác nhận thông tin là ông Trần P2 đã chết, ông P2 không có vợ, con nên bà Trần Thị P1, Trần Thị O, Trần Thị N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần P2. Theo biên bản ngày 23/10/2025, Trưởng Ban nhân dân ấp P xác nhận là ông Trần T1 đã chết, ông T1 không có vợ, con.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Trần P4. Để chứng minh yêu cầu khởi kiện, ông C đã cung cấp cho Tòa án: Bản chứng thực GCNQSDĐ số V 960566 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/4/2003 cho hộ ông Trần P4, trong đó có thửa số 28, tờ bản đồ số 3, tại: ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; bản photo văn bản tiêu đề: “Tờ cHuyển NHuợng Đất Ruộng”, ghi ngày 26-10-96, người nhận đất tên: Sơn C, đảng giao đất tên: Trần P4 và con Trần T1, đồng thời cũng xuất trình bản chính đề đổi chiếu; bản P4to văn bản tiêu đề: “giấy chuyển nhượng đất ruộng”, không ghi thời gian, người đồng ý giao đất tên: Trần Thị N, người nhận đất tên: Sơn C, có xác

nhận đứng tên: Diệp L ghi ngày 29-04-2021, đồng thời cũng xuất trình bản chính để đối chiếu.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Sơn C, vấn đề này được Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cùng các cơ quan có thẩm quyền vào ngày 21/01/2025 và Sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XXVI – Cần Thơ chứng thực ngày 05/02/2025, thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ, có tứ cận và số đo như sau:

- Hướng đông giáp kênh thuỷ lợi, có số đo 25.19m;
- Hướng tây giáp đất: Chung Tú B, số đo 23.77m;
- Hướng Nam giáp đất: Nguyễn Văn L, số đo 199.75m + 2.05m (là hành lang kênh).
- Hướng bắc giáp đất: Nguyễn Văn L, số đo 205.76m + 2.05m (là hành lang kênh).

Diện tích: 4948.2m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nằm trong hành lang kênh là 50.30m<sup>2</sup>.

Đất hiện nay sử dụng trồng lúa.

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt cung cấp Chứng thực thẩm định giá ngày 12/5/2025 thì phần đất này là đất chuyên trồng lúa nước, trong đó gồm phần đất tranh chấp (đất ngoài hành lang kênh) 4897,9m<sup>2</sup> trị giá là 313.465.600 đồng; đất trong hành lang kênh 50,3m<sup>2</sup> trị giá là 2.263.500 đồng.

Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cung cấp cho Tòa án vào ngày 14/11/2025 ghi nhận nguồn gốc sử dụng đất của thửa số 28 là: đất gốc. GCNQSDĐ số V 960566 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/4/2003 cho hộ ông: Trần P4, sinh năm 1949, trú quán: ấp P, xã Đ, X, đất tại: ấp C, xã Đ, huyện X, Sóc Trăng trong đó có thửa số 28, tờ bản đồ 4, diện tích 13400.0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Lúa; GCNQSDĐ có ghi chú vào ngày 14/4/2005: thửa đất số 28 còn lại diện tích 5288m<sup>2</sup>. Theo biên bản ngày 28/01/2026 của Tòa án thì Công an xã T, thành phố Cần Thơ xác nhận như sau: Hiện nay Công an xã T, thành phố Cần Thơ không có Tàng thư lưu trữ đối với hộ gia đình của ông Trần P4 vào thời điểm cấp GCNQSDĐ gồm có ai.

Theo “Tờ chuyển Nhượng Đất Ruộng”, ghi ngày 26-10-96, người nhận đất đứng tên: Sơn C, đang giao đất: Trần P4, nội dung là ông P4 chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất cho ông Sơn C với diện tích 4 công 2 tầm cây tầm 3m qui ra lúa 2300kg, giá 1 kg là 1400đ, bằng tiền: Ba triệu hai trăm mười sáu ngàn; có nhân chứng là: ông Sơn Ô, bà Lâm Thị Quế H1 và xác nhận của ông Trần Văn L, là Trưởng Ban nhân dân ấp C vào ngày 27/10/1996.

Trong “Giấy chuyển nhượng đất ruộng”, người đồng ý giao đất đứng tên: Trần Thị N, sinh năm 1983, hộ khẩu thường trú ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; người nhận đất đứng tên: Sơn C, có nội dung là xác nhận việc có chuyển

nhượng đất nêu trên cho ông C, ký tên đứng tên: Trần Thị N, có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp P là ông Diệp L ngày 29/4/2021.

Căn cứ vào biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 03/6/2024 của UBND xã Đ, huyện X với nội dung làm việc: Bên bán là hộ ông Trần P4, cư ngụ ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng và bên mua là ông Sơn C, cư ngụ ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; qua kiểm tra, xác minh thực tế thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 4948.2m<sup>2</sup>, loại đất: LUC, tọa lạc tại: ấp P, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng hiện tại ông Sơn C đang canh tác sử dụng ổn định không có phát sinh tranh chấp, nguồn gốc phần đất này là ông Sơn C mua lại của hộ ông Trần P4; ông P2 thống nhất với nội dung này và ông P2 đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn C theo quy định của pháp luật. Biên bản này có chữ ký xác nhận của: ông Sơn C, ông Trần P2 là đại diện gia đình hộ ông Trần P4, đại diện Ban nhân dân ấp P, Công chức địa chính và xác nhận của UBND xã Đ. Theo ông Sơn C trình bày là do ông C đăng ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông Trần P4 sang tên cho ông, ông làm thủ tục sang tên theo quy định nên biên bản này là của UBND xã Đ xác minh đất để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông, nhưng do người thừa kế của ông Trần P4 không có mặt đầy đủ nên ông C khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp để thuận tiện là thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Ông Sơn C đã sử dụng đất liên tục và ổn định từ năm 1996 đến nay không ai phản đối, không tranh chấp. Đồng thời, ông C đang giữ bản chính GCNQSDĐ cấp cho ông Trần P4 mà không ai yêu cầu trả lại.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để kết luận giữa ông P4 và ông C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 4 công 2 tầm cây tầm 3m với giá 2300kg lúa, giá 1 kg là 1400đ, bằng tiền: Ba triệu hai trăm mười sáu ngàn.

Việc chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản, mặc dù có vi phạm về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện việc giao trả lúa, giao nhận đất cho nhau xong và ông C quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay; theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định *“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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Sơn C là có căn cứ.

[2.4] Phần đất ông Sơn C tranh chấp nay vẫn thuộc thửa số 28, hiện nay do ông Sơn C cho con là vợ chồng bà Sơn Thị Mỹ H, ông Lý T mượn sử dụng trồng lúa. Tại công văn số 109/CNKV26 ngày 29/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XXVI – Cần Thơ trả lời như sau: Hiện GCNQSDĐ số V 960566 không có đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh.

[3] Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4.1] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[4.2] Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí nên không nộp tiền tạm ứng án phí.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.574.156 đồng: Bà Trần Thị P1, bà Trần Thị O, bà Trần Thị N lẽ ra phải chịu theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Tuy nhiên tại phiên toà, nguyên đơn ông Sơn C đã đồng ý chịu toàn bộ chi phí này, nên các bị đơn không phải chịu; ông C đã nộp tạm ứng trước nên được khấu trừ theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ cHuyển NHượng Đất Ruộng” ghi ngày 26-10-96 giữa ông Trần P4 với ông Sơn C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích đất 4948.2m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nằm trong hành lang kênh: 50.30m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 4, địa chỉ ấp C, xã Đ, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 960566 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/4/2003 cho hộ ông Trần P4 có hiệu lực pháp luật.

Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 25.19m;
- Hướng tây giáp đất: Chung Tú B, số đo 23.77m;
- Hướng Nam giáp đất: Nguyễn Văn L, số đo 199.75m + 2.05m (là hành lang kênh).
- Hướng bắc giáp đất: Nguyễn Văn L, số đo 205.76m + 2.05m (là hành lang kênh).

*(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng Ny là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XXVI – Cần Thơ chứng thực ngày 05/02/2025).*

Nguyên đơn ông Sơn C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành đối với phần đất như đã nêu trên.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 25.574.156 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm B mươi bốn nghìn một trăm năm mươi sáu đồng). Ông Sơn C đồng ý chịu số tiền này và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Trần Thị P1, bà Trần Thị O, bà Trần Thị N liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

3.2. Nguyên đơn ông Sơn C thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên không nộp tạm ứng án phí sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án theo quy định của pháp luật.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ (Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra và Thi hành án);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Cao Thanh Nhanh**