

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 – CẦN THƠ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 272/2025/DS-ST

Ngày: 21/10/2025

V/v: tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và 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: bà Nguyễn Thị Thu An

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Sang

2. Ông Lê Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Minh Khang, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: bà Lương Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” (do Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thụ lý); theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 427/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Lầu Nhi M**, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: số 88/9A đường Cách Mạng Tháng Tám, phường C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn:

- Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm: 1985

Nơi cư trú: ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- Ông **Huỳnh Văn U**, sinh năm: 1987. Có mặt

Nơi cư trú: ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1989. Có mặt

Địa chỉ liên hệ: cạnh số 329A, Nguyễn Văn Linh, phường T, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1953. Có mặt

Nơi cư trú: số 36, tổ 8 ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ

- ông **Huỳnh Việt H4**, sinh năm: 1953

Nơi cư trú: số 36, tổ 8 ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: ông **Cao Dương H1**, sinh năm: 2000. Có mặt

Nơi cư trú: số 378E12/7A, khu vực 3, phường T, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Việt H4: Luật sư **Hồ Thị T** – Công ty Luật TNHH MTV H2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/4/2025 và lời trình bày của nguyên đơn – bà Lầu Nhi M: Vào năm 2007 bà M có xây dựng nhà trên phần đất của ông Huỳnh Việt H4 cho mẹ bà là bà Huỳnh Thị Kim H3 và người anh là Lầu Cám S ở nhờ trên phần đất của ông Huỳnh Việt H3, sau đó ông S cưới vợ là bà Lê Thị Thanh H về sống trong căn nhà do bà M xây dựng. Đến năm 2012 thì ông H4 và vợ là bà N đã bán phần đất mà bà M xây dựng nhà lại cho bà M với diện tích 112.5m² tại thửa 33, tờ bản đồ số 8, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000đ. bà M cùng với ông H4 và bà N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) vào ngày 12/5/2012, bà M đã giao đủ số tiền 30.000.000đ cho bà N và ông H4, mẹ bà M chết năm 2016, anh của bà M là ông S chết năm 2017. Nay bà M biết được ông H4 đã chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Huỳnh Văn U nên bà M yêu cầu ông H4 và ông U phải có nghĩa vụ hoàn trả phần đất cho bà M với diện tích là diện tích 111.3m² tại thửa 33, tờ bản đồ số 8 và yêu cầu bà H trả lại căn nhà cho bà M. bà M thống nhất với bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Theo yêu cầu phản tố và trình bày của bị đơn – bà Lê Thị Thanh H: bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà H là vợ của ông Sáng, khi ông Sáng cưới bà H thì đã có căn nhà, nhưng sau đó ông H4 và ông U yêu cầu ông S trả tiền thì ông S đã giao cho ông H4 và ông U số tiền 30.000.000đ và có làm giấy tờ nhưng giấy hiện do bà M giữ chứ bà H là dâu không có giữ giấy tờ. Nay căn nhà trên là chỗ sinh sống duy nhất của bà H và con gái Lầu Ái M1 nên bà H yêu cầu tách quyền sử dụng đất căn nhà trên ra cho bà H, trường hợp bà M

muốn nhận căn nhà thì bà H yêu cầu bà M trả số tiền 450.000.000đ để bà H mua chỗ ở khác.

Theo đại diện của bị đơn Huỳnh Văn U trình bày: ông U được ông cha là ông Huỳnh Việt H4 tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, ông U không có mua bán đất với phía nguyên đơn là bà M và ông S như bà M và bà H trình bày nên ông U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trình bày của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4: ông H4 chỉ cho chị của ông H4 là bà Huỳnh Thị Kim H3 cất nhà ở nhờ chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Ông H4 có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012, ông H4 yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và buộc bà N hoàn trả những gì đã nhận cho bà M và bồi thường thiệt hại nếu có.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N trình bày: năm 2012 bà N và ông H4 còn là vợ chồng thì bà N và ông H4 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M và đã nhận từ bà M số tiền 30.000.000đ, ông H4 đã sử dụng số tiền 10.000.000đ, chỉ đưa cho bà N số tiền 20.000.000đ và số tiền này được dùng vào việc sửa nhà chung của ông H4 và Nga nên ông U và ông H4 phải có nghĩa vụ giao đất cho bà M. bà N không đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của ông H4 là buộc bà N hoàn trả tiền cho bà M.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H: luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp đề ngày 12/5/2012 nhưng sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/01/2015, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng chứng, chứng thực là không tuân thủ về mặt hình thức do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông H4 với bà M là vô hiệu. Ông H4 không có nhận tiền từ bà M nhưng tại phiên tòa ông H4 tự nguyện trả lại cho bà M số tiền 15.000.000đ và nghĩa vụ này sẽ do ông U thực hiện thay nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với căn nhà của bà H, mặc dù ông U và ông H4 không có yêu cầu di dời nhưng tại phiên tòa, ông U cũng thể hiện ý chí yêu cầu bà H di dời qua ý kiến đồng ý hỗ trợ giá trị căn nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thanh H, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4, buộc bà H di dời để giao nhà và trả lại phần đất cho ông U, buộc bà N và ông U trả lại cho bà M số tiền 30.000.000đ.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án thụ lý vụ kiện là đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật

Tổ tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lầu Nhi M, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thanh H, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H4 và bà N ký kết với bà Lầu Nhi M vô hiệu, buộc bà N trả cho bà M số tiền 15.000.000đ và buộc ông U trả cho bà M số tiền 15.000.000đ, buộc bà H phải di dời tài sản giao lại căn nhà và trả lại cho ông U phần đất có diện tích 111.3m² tại bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lầu Nhi M khởi kiện ông Huỳnh Văn U và bà Lê Thị Thanh H yêu cầu giao đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu các bị đơn trả nhà và đất cho nguyên đơn, do phần đất tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ nay là ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ nên nguyên đơn đã yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã hòa giải nhưng không thành và khởi kiện đến Tòa án nhân dân. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lầu Nhi M là yêu cầu ông Huỳnh Việt H4 và ông Huỳnh Văn U phải có nghĩa vụ hoàn trả phần đất cho bà M với diện tích là diện tích 111.3m² được đánh dấu điểm B bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Phần đất trên thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV314627, sổ vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp ngày 13/01/2015 cho ông Huỳnh Việt H4 nhưng ông H4 đã tặng cho toàn bộ phần đất tại thửa 33 lại cho ông U. Căn cứ mà bà M yêu cầu ông H4 và ông U giao đất là vào năm 2012 bà M có nhận chuyển nhượng của ông H4 và bà N diện tích đất là 112.5m² với số tiền là 30.000.000đ và bà M đã giao đủ số tiền 30.000.000đ cho bà N và ông H4, đồng thời, ông H4 và bà N cũng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012 với bà M. Phần đất mà bà M thỏa thuận chuyển nhượng với ông H4 đã được xây dựng nhà cho mẹ và anh trai bà M ở nhờ vào năm 2007 đến năm 2012 thì ông H4 và bà N không cho ở nhờ nữa nên bà M mới mua lại cho mẹ và anh trai tiếp tục ở. Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/5/2012 do nguyên đơn cung cấp được ký kết giữa ông Huỳnh Việt H4 và bà Nguyễn Thị N với bà Lầu Nhi M có nội dung “hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng 01 (Một phần đất) tọa lạc tại: Tổ 8, ấp Thới Bình, Xã G, H. P, TP. Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV314627, Quyết định vào sổ số

CH02746, tờ bản đồ số 8 thửa số 33, với diện tích dài 25m”, qua đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV314627, số vào sổ cấp GCN: CH02746 được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp cho ông Huỳnh Việt H4 là ngày 13/01/2015, trước đó ông H4 được mẹ là bà Phan Thị Hồng N2 tặng cho nhưng chỉ cập nhật trang 4 và đến năm 2015 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/5/2012 và nội dung hợp đồng là chưa phù hợp, điều này cũng chứng minh ông H4 và bà N cùng với bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp là vào năm 2015. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 12/5/2012 giữa ông H4, bà N và bà M không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, đồng thời, bà M cũng thừa nhận bà M không trực tiếp sử dụng phần đất đang tranh chấp, như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 và bà N với bà M vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 và Điều 129 Bộ luật dân sự do không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 và bà N với bà M thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012 bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông H4, bà N và bà M từ thời điểm giao dịch được xác lập theo Điều 131 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Huỳnh Văn U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4 giao phần đất có diện tích 111.3m² được đánh dấu điểm B bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M là buộc bà H có nghĩa vụ trả lại căn nhà cho bà M tại phần đất tranh chấp có diện tích 111.3m² tại bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù bà M cho rằng căn nhà mà bà H đang sinh sống là của bà M nhưng bà M không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc bà M xây dựng căn nhà, đồng thời bà M cũng thừa nhận căn nhà được xây dựng vào năm 2007 (khi ông H4 và N cho ở nhờ), người sinh sống trong căn nhà là anh bà tên Lầu Cầm S và mẹ bà là bà Huỳnh Thị Kim H3, đến năm 2012 thì bà H kết hôn với ông S và sinh sống trong căn nhà, bà M không trực tiếp sinh sống trong căn nhà tại phần đất tranh chấp. Do đó, không có căn cứ chứng minh căn nhà trên phần đất tranh chấp là của bà M nên yêu cầu khởi kiện của bà Lầu Nhi M về việc buộc bà Lê Thị Thanh H hoàn trả căn nhà lại cho bà M là không có cơ sở xem xét.

[3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012 giữa ông Huỳnh Việt H4 và bà Nguyễn Thị N với bà Lầu Nhi M và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là buộc bà N hoàn trả

lại cho bà M số tiền 30.000.000đ, tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông H4 có thay đổi một phần yêu cầu độc lập là tự nguyện hoàn trả lại cho bà M số tiền 15.000.000đ trong tổng số 30.000.000đ mà bà N thừa nhận đã nhận của bà M do vào thời điểm này ông H4 và bà N còn là vợ chồng. Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012 giữa ông Huỳnh Việt H4 và bà Nguyễn Thị N với bà Lầu Nhi M bị vô hiệu theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự; do đó, yêu cầu độc lập này của ông H4 có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu của ông H4 về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, bà N có thừa nhận nhận của bà M số tiền 30.000.000đ như đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012, mặc dù ông H4 không thừa nhận có nhận số tiền 30.000.000đ cùng với bà N nhưng căn cứ kết luận giám định số 710/KL-KTHS ngày 07/7/2025 thì “chữ ký mang tên Huỳnh Việt H4 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký Huỳnh Việt H4 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 do cùng một người ký ra” như vậy đủ cơ sở khẳng định ông H4 có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012 và vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H4 và bà N còn là vợ chồng (chưa có quyết định ly hôn của Tòa án) nên ông H4 có nghĩa vụ cùng với bà N hoàn trả lại cho bà M số tiền 30.000.000đ, tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn U tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thay cho ông H4 là hoàn trả cho bà M số tiền 15.000.000đ trong tổng số 30.000.000đ mà ông H4 và bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông U.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thanh H về việc yêu cầu bà M phải trả lại số tiền 450.000.000đ cho bà H trong trường hợp bà M muốn sử dụng nhà và đất tại phần đất tranh chấp, tại phiên tòa, bà H có thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật đối với căn nhà mà bà H đang sinh sống. Hội đồng xét xử xét thấy, bà H cho rằng phần đất đang tranh chấp là do chồng bà là ông Lầu Cám S nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Việt H4 và bà Nguyễn Thị N nhưng không có chứng cứ chứng minh đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012 giữa ông Huỳnh Việt H4 và bà Nguyễn Thị N với bà Lầu Nhi M bị vô hiệu, hiện nay ông Huỳnh Văn U đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04335 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/01/2018 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 8 do được ông Huỳnh Việt H4 tặng cho. Căn cứ theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như vậy, bà H có trách nhiệm hoàn trả phần đất có diện tích 111.3m² được đánh dấu điểm B bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho ông Huỳnh Văn U là người được ông Huỳnh Việt H4 tặng cho phần đất này và đang được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời có nghĩa vụ di dời và giao lại căn nhà

cho ông Huỳnh Văn U, ông Huỳnh Văn U có nghĩa vụ trả lại cho bà H là người thừa kế của ông Lầu Cám S giá trị của căn nhà theo biên bản định giá ngày 17/12/2024 là 76.586.958đ.

[5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4.

[6] Về án phí và chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định Điều 26, Điều 27 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bị đơn Huỳnh Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các khoản tiền phải trả cho bà M và Hằng, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà M. bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về chi phí định chữ ký: ông Huỳnh Việt H4 phải chịu chi phí giám định chữ ký.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn Lầu Nhi M phải chịu do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 150, Điều 160, Điều 161, Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, Điều 3, Điều 167, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai 2013, Điều 26, Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lầu Nhi M.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thanh H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Việt H4.

- Tuyên bố “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/5/2012 giữa ông Huỳnh Việt H4, bà Nguyễn Thị N và bà Lầu Nhi M” vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Lầu Nhi M số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), buộc ông Huỳnh Văn U trả cho bà Lầu Nhi M số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

- Buộc bà Lê Thị Thanh H phải di dời tài sản giao lại căn nhà và phần đất diện tích 111.3m² được đánh dấu điểm B bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho ông Huỳnh Văn U.

Phần đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã g, huyện P, thành phố Cần Thơ nay là ấp Thới Bình, xã P, thành phố Cần Thơ. Kèm theo bản trích đo địa chính số 201 ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Huỳnh Văn U có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền 76.586.958đ (bảy mươi sáu triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi tám đồng).

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Lầu Nhi M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0006538 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, bà M đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị N phải chịu 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. ông Huỳnh Văn U phải chịu 4.579.000đ (bốn triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Thanh H được nhận lại 11.000.000đ (mười một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo các phiếu thu số 0006579 ngày 24/10/2024 và phiếu thu số 0003417 ngày 05/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- *Về chi phí giám định chữ ký:* ông Huỳnh Việt H4 phải chịu 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí giám định chữ ký. Ông H4 đã nộp tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 8.000.000đ (tám triệu đồng) theo phiếu thu ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, ông H4 được nhận 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí giám định còn lại tại Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá: bà Lầu Nhi M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá là 6.031.900đ (sáu triệu không trăm ba mươi một nghìn chín trăm đồng). Bà Lầu Nhi M đã nộp tạm ứng là 7.000.000đ (bảy triệu đồng) theo phiếu thu ngày 14/10/2024 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, bà M được nhận tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá còn lại là 968.100đ (chín trăm sáu mươi tám nghìn một trăm đồng) tại Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Trong 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, 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.

Án xử ngày 17/10/2025. Tuyên án ngày 21/10/2025.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 3 – Cần Thơ ;
- THADS TPCT;
- Lưu HS (2b).

Nguyễn Thị Thu An