TÒA ÁN NHÂN DÂN **KVA** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phc**
Bản án số: 303/2025/DS-ST Ngày: 30 - 12 - 2025 V/v "TrA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DA

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KVA - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Hồng Hạnh

2. Bà Võ Thị Kim Son

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trương Thị Quỳnh Trang, Thư ký Tòa án nhân dân KVA – Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KVA – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn ThA Tuyền* - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân KVA - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 274/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về "TrA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 520/2025/QĐXX-ST ngày 06 tháng 11 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 333/2025/QĐST –DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966 và bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành P Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P: Luật sư Đỗ Vinh Q – Văn phòng luật sư Vinh Q, đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Địa chỉ: Số ASD, khu vực JH, phường OM, thành phố Cần Thơ

- *Bị đơn*:

+ Ông Nguyễn Văn G (R), sinh năm 1971 (vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Huệ T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phphố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ).

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

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1988 (có mặt)

+ Ông Nguyễn Phong Ph, sinh năm 1991 (có mặt)

+ Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1995 (vắng mặt)

+ Bà Bùi Thị Tuyết A, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành P Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành P Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim H: ông Nguyễn Phong Ph, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Tuyết A: ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

+ Bà Phan Hồng Th, sinh năm 1987 (vắng mặt)

+ Ông Lê Hồng Q, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TK, xã TX, huyện TL, thành P Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 15/04/2019, ông Nguyễn Văn R và vợ bà Lê Thị Huệ T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và vợ Hồ Thị Đ diện tích đất 520m^2 (CLN), giá bán 250.000đ/m^2, tổng cộng giá bán là 130.000.000 đồng, hai bên thống nhất hợp đồng mua bán đất diện tích 520m^2 (ngang 13m và dài 40m). Bên bán và bên mua đồng ý ký tên có nhân chứng cùng xác nhận của chính quyền địa phương (Trưởng ấp Trần Văn Đức) nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mua bán là 2 năm, bên bán sẽ tách diện tích đất 520m^2 cho bên mua. Ông N và bà Đ đã trả trước số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thỏa thuận sau khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên nhận chuyển nhượng sẽ trả đủ. Từ năm 2019 ông G (R) và bà T đã giao đất và gia đình ông N, bà Đ đã sử dụng ổn định đến ngày hôm nay. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng cứ hẹn nhưng không thực hiện các thủ tục tách thửa đất theo thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng mặc dù bên mua đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng. Nay yêu cầu xem xét giải quyết buộc ông Nguyên Văn G (R) và vợ bà Lê Thị Huệ T tách thửa đối với diện tích đất 520m^2 (CLN) tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, Tp Cần Thơ (nay là xã TX, thành phố Cần Thơ) cho ông N và bà Đ theo Hợp đồng mua bán đất ký ngày 15/04/2019 và ông N, bà Đ sẽ trả 30.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận.

Ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai có nội dung: Ông là cháu của ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T (ông R là chú ruột của ông). Ngày 10/7/2011, vợ chồng ông R bà T đã thống nhất tặng ông diện tích 360m^2 (kích thước: 20m x 18m) thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11 (loại đất CLN) và diện tích 377m^2 (kích thước: 13m x 29m) thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 thuộc giấy CN QSD đất số 000166, cấp ngày 13/11/1992 do ông Nguyễn Văn G (Nguyễn Văn R) đứng tên; Đất tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành P Cần Thơ (nay là xã TX, thành phố Cần Thơ). Việc tặng cho quyền sử dụng đất trên thì ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T có lập văn bản (viết tay) là "Giấy tay cho đất thổ cư của ông bà để lại" ngày 10/7/2014 ông R bà T cùng ký tên, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T

và bà Lương Thị Cẩm O cùng ký tên, có xác nhận của chính quyền địa phương là Trưởng ấp Đinh Văn V ký tên xác nhận. Ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T đã giao diện tích đất tRn cho ông quản lý sử dụng từ thời điểm tặng cho đến nay. Hiện ông đã xây cất nhà sử dụng ổn định và làm hàng rào trên đất. Ông Nguyễn Văn G (R), bà Lê Thị Huệ T vẫn chưa thực hiện việc tách giấy sang tên quyền sử dụng đối với các diện tích đất trên cho ông. Nay ông kính yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất ông đang sử dụng.

Bà Lê Thị Huệ T trình bày: Trước đó bà và ông Nguyễn Văn G (R) có bán (chuyển nhượng) cho ông N và bà Đ một phần đất tại thửa số 11. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng mua bán đất ngày 15/4/2019 (hợp đồng viết tay), diện tích 520 m^2 (CLN), giá chuyển nhượng 250.000 đồng/ m^2. Tổng số tiền là 130.000 000 đồng. Ông N và bà Đ đã trả trước số tiền là 100.000.000 đồng. Còn lại 30.000.000 đồng thỏa thuận khi nào tách giấy sẽ thanh toán đủ. Bà và ông G (R) cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà Đ nhưng do vợ chồng bà đã cầm cố phần đất ruộng còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà Th với giá 350.000.000 đồng và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dựng đất cho ông ông Q và bà Th quản lý nên khi nào có tiền chuộc lại đất thì vợ chồng bà sẽ chuyển tên cho ông N và bà Đ phần đã chuyển nhượng. Bên cạnh đó. Bà yêu cầu ông N và bà Đ thực hiện lời hứa nếu tách phần đất 520 m^2 này thì ông N và bà Đ sẽ tiếp tục cho ông G (R) và bà T số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông P, bà T có ý kiến trình bày: trước đây ông N hay đến rủ chồng bà là ông G (R) nhậu và này xin kia bà cũng không quan tâm. Bà có ký vào tờ giấy nhưng không đọc lại nội dung là gì nhưng nay được nghe tòa án đọc lại nội dung của giấy cho đất thì bà không đồng ý với yêu cầu của ông P.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, Bà Đ và ông P thì bà T có ý kiến như sau: Bà yêu cầu ông N, bà Đ và cháu P trả lại một phần đất cặp lộ

ngang 7m x dài 18 m cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà đồng ý tách thửa đối với toàn bộ phần còn lại hiện nay gia đình ông N, bà Đ và ông P đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết A trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn P, năm 2018 kết hôn với ông P và sinh sống trên phần đất hiện tại gia đình chồng quản lý cho đến nay. Khi bà về sinh sống cùng gia đình chồng, gia đình chồng có nói cho biết việc ông G và bà T tặng cho và chuyển nhượng đất. Thực tế phần đất tặng cho ông P chỉ hợp thức hóa trên giấy, gia đình chồng bà được ông bà tặng cho từ rất lâu (khoảng năm 1992) và sử dụng ổn định đến nay. Phần đất phía sau do gia đình nhận chuyển nhượng thêm. Đối với tranh chấp của cha mẹ và chồng bà với ông G và bà T, bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của cha mẹ chồng và chồng bà. Bản thân bà sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án. Bà không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu nào khác đối với nguyên đơn và bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phong Ph và bà Lê Thị Kim H trình bày: Cha mẹ ông, bà là ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Đ sinh sống trên phần đất hiện tại từ năm 1992, từ khi bà nội còn sống. Nguồn gốc đất gia đình sinh sống là do ông bà nội tặng cho cha mẹ từ khi ông bà còn sống nhưng không làm giấy hay văn bản nào. Đến năm 2014 (khi đó bà nội đã chết) thì ông G và bà T làm văn bản tặng cho ông P phần đất mà gia đình đang sử dụng. Việc làm văn bản tặng cho chỉ là hợp thức hóa việc ông bà tặng cho từ trước. Sau đó (khoảng năm 2017-2018) cha mẹ ông mua thêm (nhận chuyển nhượng thêm) diện tích đất phía sau (520m^2). Tất cả các diện tích tất đó gia đình ông sử dụng ổn định, xây dựng nhà kiên cố và nhà tạm làm cơ sở sản xuất nước uống đóng chai, sinh hoạt và buôn bán cho đến nay. Ông Ph sống với cha mẹ từ nhỏ trên phần đất đó. Năm 2018 ông kết hôn với bà H và về sống cùng cho đến thời điểm này. Đối với tranh chấp của cha mẹ và A là ông P với ông G và bà T, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của cha mẹ và ông P. Ông, bà sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án, không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu nào khác đối với nguyên đơn và bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hồng Th trình bày: Bà

không nhớ năm nào, vợ chồng ông G (R) và bà T có cầm cố cho vợ chồng bà (chồng bà tên Lê Hồng Q, sinh năm 1985) phần diện tích đất trồng lúa khoảng 6,5 công tầm lớn. Theo thỏa thuận cầm cố 03 năm với giá 350.000.000 đồng. Còn khoảng 04 vụ lúa nữa là hết hợp đồng. Tuy nhiên, thỏa thuận khi nào ông G (R) và bà T trả đủ tiền thì vợ chồng bà mới trả lại đất cho ông G (R) và bà T. Ông G (R) và bà T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà giữ để đảm bảo cho hợp đồng cầm cố. Đối với phần đất ông N, bà Đ và ông P tranh chấp là một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G (R) đứng tên. Phần đất đó gia đình ông N, bà Đ, ông P đang quản lý và sử dụng cất nhà, trồng cây, không liên quan phần đất trồng lúa vợ chồng bà sử dụng. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án có chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Đ và ông P thì bà cũng không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông G (R) và bà T (trừ khi ông G (R) và bà T trả đủ tiền thì bà mới trả). Vì đó là do ông G (R) và bà T thỏa thuận giao vợ chồng bà giữ để đảm bảo cho việc ông G (R) và bà T sẽ trả tiền chuộc lại đất. Ngoài ra vợ chồng bà không có yêu cầu độc lập hay ý kiến nào khác. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông đại diện theo ủy quyền của ông N và bà Đ, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu độc lập của ông, ông thay đổi, rút lại một phần. Mặc dù tại hợp đồng tặng cho, ông G và bà T tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 01 và thửa 11 nhưng thực tế ông G và bà T giao cho ông diện tích đất 721m^2 tại thửa 11 tờ bản đồ số 11 Nn ông yêu cầu công nhận cho ông toàn bộ diện tích đang sử dụng thực tế theo mãnh trích đo địa chính ngày 21/11/2025. Ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 16m^2. Ông tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, không yêu cầu ông G và bà T chịu.

Ông Nguyễn Phong Ph giữ nguyên ý kiến trình bày, không có yêu cầu nào khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà Đ và ông P trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T với ông N và bà Đ, các bên đã thống nhất giao đất, nhận tiền. Từ khi bên nhận chuyển nhượng sử dụng đến nay không phát sinh tranh chấp. Ông N và bà Đ đã giao số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng hẹn khi nào tiến hành xong thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ. Bà T, ông N thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N và bà Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T với ông N và bà Đ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà Đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P, đề nghị xem xét tính hợp pháp và hợp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc tặng cho được địa phương chứng kiến, xác nhận. Ông P được bên tặng cho giao đất và sử dụng ổn định trong thời gian dài, không ai ngăn cản hay tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P, công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T với ông P.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung: căn cứ vào Điều 6, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho Nguyễn Văn R, Lê Thị Huệ T số tiền 30.000.000 đồng. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh một phần của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn G (Nguyễn Văn R) số 000166 ngày 13/11/1992 cùng đứng tên Nguyễn Văn N, Hồ Thị Đ và Nguyễn Văn P với diện tích 520m^2 và 721m^2. Đình chỉ yêu cầu của ông P đối với ông R, bà T với diện tích 16m^2. Dành quyền khởi kiện cho bà Th, ông Q thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

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 thấy rằng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Đ và ông Nguyễn Văn P khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Văn G (R), bà Lê Thị Huệ T có nơi cư trú tại ấp Ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành P Cần Thơ). Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TL (nay là Tòa án nhân dân KVA – Cần Thơ).

[2] Về nội dung tranh chấp liên quan đến các giao dịch, bị đơn thống nhất có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 520m^2 tại thửa số 11, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R (G), bà T với ông N, bà Đ là có xảy ra trên thực tế. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với hợp đồng tặng cho giữa bị đơn và ông Nguyễn Văn P, phía ông R không trình bày ý kiến, tại "tờ tự khai" đề ngày 22/12/2024 bà T cho rằng có ký tên nhưng không biết nội dung văn bản. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2025 bà T không thừa nhận có ký tên tại văn bản tặng cho và cũng không đề nghị giám định chữ ký, bà phủ nhận việc tặng cho ông P quyền sử dụng đất như nội dung khởi kiện mà ông P trình bày. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông R không có bất cứ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông P. Riêng lời trình bày của bà T trước sau không thống nhất. Căn cứ vào văn bản "giấy tay cho đất thổ cư của ông bà để lại" và căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế thì ông P đang quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 với diện tích 721m^2. Trên đất có tài sản là nhà dùng để sản xuất, kinh doanh nước uống đóng chai. Ông P xác định sự dụng ổn định từ trước năm 2014 cho đến nay, không có thông tin hay tài liệu nào thể

hiện việc ông R và bà T phản đối hay tranh chấp. Vì vậy, có căn cứ xác định hai bên đã thực hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông P.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông P: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P có giao nộp "đơn xin xác nhận về việc cho, tặng đất" giữa ông N, bà Đ với ông P. Tại phiên tòa, ông P đề nghị xem xét công nhận hiệu lực của các hợp đồng, công nhận toàn bộ thửa đất gia đình ông đang quản lý sử dụng cho ông và cha mẹ ông được kê khai đứng tên toàn bộ diện tích đất đang sử dụng nhằm đảm bảo việc tách thửa theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ các tài liệu, chứng cứ các bên đương sự giao nộp thể hiện giữa ông R (G), bà T với ông N, bà Đ và ông P xác lập 02 giao dịch: một là giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông R, bà T với ông P vào ngày 10/7/2014 và hai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà T với ông N và bà Đ vào ngày 15/4/2019. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 1 Điều 459 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự thì cả hai giao dịch nêu trên không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 152 Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự này vô hiệu là 02 năm. Căn cứ khoản 2 Điều 152 Bộ luật dân sự, hết thời hạn 02 năm mà các bên không yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên thì cả hai giao dịch không bị vô hiệu do vi phạm hình thức và có căn cứ phát sinh hiệu lực.

[4] Qua kết quả xem xét hiện trạng thực tế, các diện tích đất tranh chấp có mục đích sử dụng trồng cây lâu năm. Căn cứ khoản 3 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố Cần Thơ, diện tích tối thiểu được tách thửa trong trường hợp này "*300m^2*". Phần đất còn lại tại thửa số 11 là 3.103m^2. Như vậy, việc tách thửa đáp ứng điều kiện tách thửa quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố Cần Thơ. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự: "Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và

các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Căn cứ nội dung xác minh ngày 09/12/2025 vị trí đất tranh chấp được quy hoạch sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn giai đoạn đến năm 2030. Như vậy, nội dung chuyển nhượng và tặng cho không trái quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Đ; yêu cầu độc lập của ông P có căn cứ được chấp nhận.

[5] Tại đơn yêu cầu độc lập, ông P yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho với diện tích đất 360m^2 thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11 (loại đất CLN) và diện tích 377m^2 thuộc một phần thửa đất số 11. Tổng diện tích đất yêu cầu ban đầu 737m^2. Tại phiên tòa, ông P thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu công nhận việc tặng cho đối với diện tích đất thực tế đang quản lý, sử dụng 721m^2 tại thửa 11. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với diện tích đất ông P rút yêu cầu là 16m^2.

[6] Ghi nhận sự tự nguyện của ông N và bà Đ về việc trả cho ông R (G) và bà T số tiền 30.000.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu, đã nộp và chi hết 10.285.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông P được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông N, bà Đ phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông R và bà T. Ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ tRn;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117; điểm đ khoản 1 và khoản 2 Điều 152, khoản 1 Điều 459, khoản 2 Điều 501, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G (R), bà Lê Thị Huệ T với ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Đ. Công nhận cho ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Đ quyền sử dụng đối với diện tích 520m^2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ)

(Vị trí diện tích đất 520m^2 tại mãnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII ký ngày 21/11/2025)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G (R), bà Lê Thị Huệ T với ông Nguyễn Văn P. Công nhận cho ông Nguyễn Văn P quyền sử dụng diện tích đất 721m^2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ).

(Vị trí diện tích đất 721m^2 tại mãnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII ký ngày 21/11/2025)

3. Ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Đ và ông Nguyễn Văn P được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký đối với quyền sử dụng diện tích đất 520m^2 và 721m^2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành phố Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành phố Cần Thơ).

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp TKA, xã TXB, huyện TL, thành P Cần Thơ. (Nay là ấp TKA, xã TX, thành P Cần Thơ) đối với diện tích 520m^2 và 721m^2 đã công nhận cho ông N, bà Đ và ông P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000166, cấp ngày 13/11/1992 do ông Nguyễn Văn G (Nguyễn Văn R) đứng tên, đồng thời rà soát có thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của ông N, bà Đ và ông P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất 16m^2 do ông P rút yêu cầu.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Đ. Ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T số tiền 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu, đã nộp và chi hết 10.285.000 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Buộc ông Nguyễn Văn G (R) và bà Lê Thị Huệ T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng.

8.2. Ông N và bà Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000. Đối trừ số tiền ông N và bà Đ đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng nộp theo biên lai số 0004506 ngày 29/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TL (nay là Phòng thi hành án dân sự KVA – Cần Thơ), ông N và bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền 1.200.000 đồng.

8.3. Ông P không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004609 ngày 02/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TL (nay là Phòng thi hành án dân sự KVA – Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND KVA – Cần Thơ;
- TAND TPCT;
- Phòng THADS KVA – Cần Thơ;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Đỗ Ngọc Diễm