

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 152/2026/DS-ST
Ngày 20/4/2026
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 9 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Thanh Nhanh

Ông Nguyễn Kim Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trộn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9- Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 399/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1961; Địa chỉ: **Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ**. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Mạch Thị H**, sinh năm 1976 (có mặt) và ông **Phan Văn K**, sinh năm 1969 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: **Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ**.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Đại H1**, sinh năm 1973-Chủ hộ kinh doanh **Đại lý T2**; Địa chỉ: **ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ**; Địa chỉ liên hệ: **Số C Khóm T, phường K, thành phố Cần Thơ**.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Đại H1**:* Bà **Đỗ Thị Mai C**, sinh năm 1997; Địa chỉ: **ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ**. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Thu T trình bày:

Nguyên vào năm 2007, bà Lê Thị Thu T có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn K và bà Mạch Thị Hồng P đất thuộc thửa số 837, tờ bản đồ số 05, có diện tích 82,5m², tọa lạc tại Ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ) (viết tắt là thửa đất số 837) với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng trên cơ sở hai bên xác lập bằng giấy viết tay là “Tờ chuyển nhượng ngày 15/10/2007” do ông K và bà H xác lập và cùng ký tên. Việc giao đất và giao tiền đã thực hiện xong vào ngày 15/10/2007. Ông K và bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và cũng đã giao đất kèm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất cho bà T trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Quá trình quản lý đất, do chỗ quen biết với nhau nên bà T có cho ông K và bà Hồng M lại giấy chứng nhận để thế chấp Ngân hàng vay tiền để kinh doanh, đến ngày 27/9/2022 thì bà H đã xóa thế chấp lấy bản chính giấy chứng nhận về giao lại cho bà T. Việc không thể thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận là do bà T cho bà H mượn giấy để vay tiền tại Ngân hàng.

Ngày 07/11/2025, bà T có nhận được văn bản của Cơ quan Thi hành án thông báo việc ông K và bà H phải có nghĩa vụ trả nợ cho người khác và phần đất nêu trên là tài sản duy nhất của ông K và bà H mà quá trình xác minh thi hành án xác định được. Do đó, Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ thông báo bà T biết quyền khởi kiện để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

Nay yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông K và bà H tại “Tờ chuyển nhượng ngày 15/10/2007” đối với thửa đất 837. Ngoài ra, đối với phần đất nêu trên do hiện nay Nhà nước chưa tiến hành mở lộ nên mọc nhiều cây cỏ tạp, không có lối đi vào, không thể tiến hành cắm ranh để đo đạc nhưng thực tế phần đất nêu trên do bà T quản lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì bị đơn là bà Mạch Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận có cùng với ông K chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 837 với giá 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ tay tại “Tờ chuyển nhượng ngày 25/10/2007”, bà H và ông K đã nhận đủ tiền và đã giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T quản lý, sử dụng. Do chỗ quen biết nên bà T có cho vợ chồng bà H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng kinh doanh, việc thế chấp từ ngày 18/6/2012 đến ngày 27/9/2022 thì xóa thế chấp, bà H mới giao lại bản chính cho bà T tiếp tục quản lý.

Còn đối với khoản tiền nợ mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông Trần Đại H1 thì thực tế vợ chồng bà H bắt đầu mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông H1 khoảng từ năm 2017 nhưng đến khoảng năm 2018 thì mới phát sinh việc nợ tiền của ông H1. Việc nợ tiền của ông H1 cũng đã được giải quyết tại Quyết định

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2023/QĐST-DS ngày 05/01/2023. Quá trình thi hành án, thì bà H thừa nhận có ký vào biên bản việc giao lại phần đất cho ông H1 để thi hành án nhưng bà H định giá 700.000.000 đồng mục đích nếu phía ông Hiệp đồng Ý thì sẽ thỏa thuận với bà T nhưng phải được bà T đồng ý về việc này nhưng phía ông H1 không đồng ý nên không thực hiện.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà H cũng thống nhất và đề nghị công nhận do thực tế đã chuyển nhượng thửa đất số 837 cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Mai C trình bày:

Phía ông H1 không đồng ý việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà T với ông K và bà H vì thực tế đây là hợp đồng giả tạo chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay, nếu thực tế đã chuyển thì không có việc bà T cho vợ chồng bà H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng. Bà T cũng không biết chính xác tư cận phần đất, không tiến hành thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với khoản tiền nợ mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông Trần Đại H1 thì vợ chồng bà H bắt đầu mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông H1 khoảng từ năm 2017 nhưng đến khoảng năm 2018 thì mới phát sinh việc nợ tiền của ông H1, còn trước đó thì chưa phát sinh nghĩa vụ gì với ông H1. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 đề nghị giám định “tuổi mục và tuổi giấy” tại tờ chuyển nhượng giữa bà T với ông K và bà H, nhưng do không có mẫu so sánh nên tại phiên tòa thì không tiếp tục yêu cầu tiếp tục giám định.

Đối với bị đơn là ông Phan Văn K sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên đương sự không yêu cầu. Đồng thời, không chấp nhận ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa, bị đơn là ông **Phan Văn K** vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên căn cứ Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông **K**.

[2]. Bà **Lê Thị Thu T** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Phan Văn K** và bà **Mạch Thị Hồng cư T1** tại **xã L, thành phố Cần Thơ** đối với thửa đất số 837 nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tiếp tục thụ lý, xét xử sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu đã thụ lý.

[3]. Đối với bị đơn là **Phan Văn K** sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông **K** nhưng ông không có kiến gì hay gửi văn bản cho Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến phản bác của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và phiên hòa giải và các hoạt động tố tụng của Tòa án.

Do đó, ông **K** đã vi phạm nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc cung cấp chứng cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 về cung cấp chứng cứ và chứng minh: *“Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện, yêu cầu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác có quyền và nghĩa vụ thu thập, cung cấp chứng cứ, chứng minh như đương sự; Tòa án có trách nhiệm hỗ trợ đương sự trong việc thu thập chứng cứ và chỉ tiến hành thu thập, xác minh chứng cứ trong những trường hợp do Bộ luật này quy định.”* nên ông **Phan Văn K** phải chịu hậu quả pháp lý về việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ và việc vắng mặt các hoạt động tố tụng của Tòa án.

Ngoài ra, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì do cây cỏ mọc um tùm, không có lối vào, không có vị trí tứ cận, ranh đất cụ thể để đo đạc nên không thể tiến hành xem xét, thẩm định được. Bà **T** và bà **H** thống nhất trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh và vị trí tứ cận của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, căn cứ vào Khoản 2, Khoản 4 Điều 91; Điều 93; Điều 94; Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử sẽ tiến hành giải quyết vụ án theo những tình tiết, sự kiện, chứng cứ và tài liệu do đương sự cung cấp và Tòa án đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4]. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại “Tờ chuyển nhượng ngày 25/10/2007”

Theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp: “1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: ...b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Do đó, áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà **Lê Thị Thu T** với bà **Mạch Thị H** thống nhất thừa nhận bà **T** có nhận chuyển nhượng của ông **K** và bà **H** quyền sử dụng đất thuộc thửa số 837 với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ tay tại “Tờ chuyển nhượng ngày 15/10/2007”, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất và giao tiền, bà **H** và ông **K** đã giao phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T** quản lý. Bà **T** và bà **H** còn thống nhất thừa nhận do chỗ quen biết nên bà **T** có cho vợ chồng bà **H** mượn lại giấy chứng nhận để thế chấp Ngân hàng vay tiền kinh doanh, đến ngày 27/9/2022 thì bà **H** đã xóa thế chấp lấy bản chính giấy chứng nhận về giao lại cho bà **T**.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn là bà **H** còn thừa nhận đối với khoản tiền nợ mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông **Trần Đại H1** thì vợ chồng bà **H** bắt đầu mua thức ăn, thuốc thủy sản của ông **H1** khoảng từ năm 2017 nhưng đến khoảng năm 2018 thì mới phát sinh việc nợ tiền của ông **H1**, còn trước đó thì chưa phát sinh nghĩa vụ gì với ông **H1**.

Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

[6]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông **H1** cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông **K** và bà **H** tại “Tờ chuyển nhượng ngày 15/10/2007” giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay còn bà **T** và bà **H** thì không thừa nhận, ông **H1** cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **H1** còn cho rằng thực tế nếu có việc chuyển nhượng thì không lý do gì mà bà **T** lại cho bà **H** mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng. Như nhận định ở mục [5]. và hơn nữa pháp luật cũng không cấm hay quy định nào về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không được cho mượn lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của các bên, trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết theo quy định pháp luật nên lời trình bày này của người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, như lời thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền cho ông H1 thì bà H và ông Khởi phát S nghĩa vụ thanh toán tiền mua thức ăn, thuốc nuôi thủy sản từ tháng 7/2018, thời điểm đó thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG110706 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/11/2006 cho bà Mạch Thị H và ông Phan Văn K đối với thửa đất số 837 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ-Chi nhánh S1-Phòng G nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay nên chủ thể có quyền ưu tiên xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 837 là Ngân hàng không phải ông H1. Còn việc cho rằng bà T không quản lý, sử dụng phần đất là chưa chính xác nhưng nhận định tại mục [5]. và hiện do bà T đang có chỗ ở khác, còn thửa đất số 837 chưa mở đường vào khu đất nên bà T chưa xây dựng nhà hay công trình gì trên đất là phù hợp thực tế. Do đó, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho ông H1 cũng chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[7]. Thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông K và bà H được lập trên giấy tay đã vi phạm về mặt hình thức do không được công chứng, chứng thực nhưng do việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cũng đã thực hiện việc giao tiền và nhận đất nên đã thực hiện hơn hai phần nghĩa vụ của hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng cũng không ai tranh chấp hay phản đối với việc chuyển nhượng này.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 thì ông K và bà H chưa phát sinh nghĩa vụ với ông H1, khi bà H tiến hành xóa đăng ký thế chấp ngày 27/9/2022 lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao trả cho bà T thì ông H1 cũng chưa nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông K và bà H được thực hiện trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ việc tranh chấp giữa ông H1 với bà H ngày 05/12/2022, tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 837 không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và còn thời hạn sử dụng đất, ông K và bà H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông K và bà H không thuộc trường hợp bị vô hiệu do giả tạo hay trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan; Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với*

người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.” mà đủ điều kiện chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng cũng có hiệu lực theo các quy định sau:

Khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: *“Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.”*

Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

Khoản 2 Điều 129 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 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.”*

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch.

[10]. Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng về quan điểm giải quyết vụ án là chưa phù hợp như các nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 117; Điều 129; Khoản 2 Điều 221; Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 105; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà **Lê Thị Thu T** đối với bị đơn là ông **Phan Văn K** và bà **Mạch Thị H** về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị Thu T** với ông **Phan Văn K** và bà **Mạch Thị H** tại “Tờ chuyển nhượng ngày 15/10/2007” đối với phần đất diện tích 82.5m² thuộc thửa số 837, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại **Ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ)** có hiệu lực pháp luật, vị trí số đo tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG110706 do **UBND huyện L**, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/11/2006 cho bà **Mạch Thị H** và ông **Phan Văn K** như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 833 có số đo là 05m

Hướng Tây giáp lộ 10m có số đo là 05m

Hướng Nam giáp thửa đất số 840 có số đo là 16.5m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 833 có số đo là 16.5m

(Đính kèm sơ đồ thửa đất)

Bà **Lê Thị Thu T** được quyền đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để thực hiện điều chỉnh, đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án này theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Phan Văn K** và bà **Mạch Thị H** cùng phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;

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

- VKSND Khu vực 9-Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực A-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Bảo Quốc

