

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

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

Bản án số: 65/2025/DS-ST

Ngày 11/9/2025

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận
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:

Ông Trà Minh Châu

Ông Thạch Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy-Thư ký 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 Hồng Như-Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, 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 47/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ); CCCD số: 094162009614 do Cục C1 về TTXH cấp ngày 10 tháng 7 năm 2021. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ); CCCD số: 094150006038 do Cục C1 về TTXH cấp ngày 25 tháng 8 năm 2022. (có mặt)

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

3. Bà Trần Thị L, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

4. Bà Trần Thị Minh P, sinh năm 1962; Nơi thường trú: Ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi tạm trú: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

6. Bà Cao Thị Kim S, sinh năm 1973 (vắng mặt)

7. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

8. Bà Trần Thị Cẩm T1, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ).

9. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1997 (vắng mặt)

10. Ông Trần Đăng N1, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ).

11. Ông Nguyễn Văn H-Là chồng bà Lê Thị B; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã L, 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 B trình bày:

Vào năm 2009, bà B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Quyết T2 và bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích khoảng 300m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 439,1m²) thuộc một phần thửa 964, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp T, xã L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 200680 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/3/2008 cho ông Trần Quyết T2 và bà Nguyễn Thị N, giá chuyển nhượng là 104.000.000 đồng, loại đất chuyên trồng lúa nước, bà B đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông T2 và bà N. Khi chuyển nhượng các bên có làm “Tờ giao kèo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2009”. Sai khi nhận chuyển nhượng thì bà B đã quản lý, sử dụng phần đất, xây dựng nhà kiên cố từ đó cho đến nay. Đến năm 2024, khi bà B yêu cầu bà N làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng thì bà N không đồng ý.

Bà B chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng mà không yêu cầu vô hiệu hợp đồng nên không đề cập hay yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc không yêu cầu vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tự nguyện, tự chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý. Trường hợp đối với phần xây dựng thửa thì bà B đồng ý sẽ tự tháo dỡ, di dời.

Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2009 giữa bà B với ông T2 và bà N là hợp pháp theo diện tích đo đạc thực tế để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Bà N đồng ý công nhận hợp đồng và làm giấy chứng nhận sang tên đối với phần đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà B tại “Tờ giao kèo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2009” với diện tích là 300m² thuộc một phần thửa đất số 964, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, còn đối với phần diện tích đất thừa yêu cầu bà B phải trả giá trị là 20.000.000 đồng thì bà N đồng ý làm thủ tục sang tên. Ngoài ra, bà N không yêu cầu vô hiệu hợp đồng nên không đề cập hay yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng như không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H thống nhất theo lời trình bày của bà B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2009 giữa bà B với ông T2 và bà N là hợp pháp theo diện tích đo đạc thực tế để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

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 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

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, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Minh P, bà Trần Thị T, bà Cao Thị Kim S, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị Cẩm T1, ông Trần Quốc K và ông Trần Đăng N1 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 các đương sự nêu trên.

[2]. Bà Lê Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thửa đất số 964, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã L, huyện L (nay là ấp N, xã L, thành phố Cần Thơ) nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về thẩm quyền: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực về quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết số 225/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về việc thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân, các luật tố tụng và luật khác có liên quan; Khoản 1, Khoản 10 Điều 5, Khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Do Tòa án nhân dân khu vực 9-Cần Thơ được thành lập sau khi sắp xếp kế thừa quyền, trách nhiệm của Tòa án nhân dân huyện Long Phú nên Tòa án nhân dân khu vực 9-Cần Thơ tiếp tục 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố hay 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]. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại “Tờ giao kèo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2009”

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, đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đang yêu cầu giải quyết có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên pháp luật áp dụng nội dung theo quy định của bộ luật này.

[4]. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Minh P, bà Trần Thị T, bà Cao Thị Kim S, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị Cẩm T1, ông Trần Quốc K, ông Trần Đăng N1, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự nêu trên nhưng vẫn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tiến hành tố tụng, không có ý kiến gì hay gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên căn cứ Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[5]. Nguyên đơn là bà B, bị đơn là N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H đều xác định phần đất yêu cầu công nhận hiện nay không thay đổi hiện trạng so với kết quả thẩm định, đo đạc, hơn nữa cũng không ai có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì đối với kết quả thẩm định, đo đạc nên phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 439,1m², vị trí và số đo tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đường Tỉnh lộ 933C có số đo là 10.16m; Hướng Tây giáp Nghĩa địa do UBND xã L quản lý có số đo là 11.47m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại không tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 964 do bà Nguyễn Thị N quản lý có số đo là 23.17m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại không tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 964 do bà Nguyễn Thị N quản lý có số đo là 28.39m+17.97m.

Các đương sự cũng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp và việc định giá tài sản là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 439,1m², loại đất trồng lúa nước có giá trị là 404.668.000 đồng, nhà ở, công trình xây dựng trên đất có giá trị là 363.011.362 đồng và cây trồng trên đất có giá trị là 4.340.000 đồng.

[6]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự xác định được như sau:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 439,1m² thuộc một phần thửa đất số 964, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã L, huyện L (nay là ấp N, xã L, thành phố Cần Thơ) là của ông Trần Quyết T2 (chồng của bà Nguyễn Thị N) và bà Nguyễn Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ710969 ngày 26/8/2019 với diện tích được cấp là 2766,1m², loại đất chuyển trồng lúa nước (nay là đất chuyên trồng lúa).

Bà Lê Thị B và bà Nguyễn Thị N đều thừa nhận vào ngày 30/8/2009 thì ông Trần Quyết T2 và bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho bà Lê Thị B phần đất thuộc một phần thửa đất số 964 với giá chuyển nhượng là 104.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ tay là “Tờ giao kèo hợp đồng chuyển nhượng đất”. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng thì ông T2 và bà N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao đất cho bà Lê Thị B trực tiếp quản lý, sử dụng

cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà B và bà N đều biết phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước.

Do đó, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 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”*.

[7]. Theo Công văn số 379/CNLP ngày 21/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2-Cần Thơ) và Công văn số 1499/SNNMT-VPĐK ngày 19/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) xác định:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 9 của Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh S (nay là UBND thành phố C) quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng thì *“Đất trồng lúa diện tích tối thiểu được tách thửa là 1000m²”*.

[8]. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 28/4/2008 của UBND tỉnh S (nay là UBND thành phố C) quy định hạn mức giao đất ở lần đầu; công nhận diện tích đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đất; hỗ trợ bằng tiền đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn, ao gắn liền đất ở trong khu dân cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng thì *“Đất chuyên trồng lúa nước phải có diện tích tối thiểu thửa đất không được nhỏ hơn 1000m²”*.

Căn cứ điểm c Khoản 2 Điều 220 của luật Đất đai năm 2024 quy định: *“c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.”*

Đối với phần đất yêu cầu công nhận có diện tích đo đạc thực tế là 439,1m² thuộc một phần thửa đất số 964, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, xã L, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng là loại đất chuyên trồng lúa nên không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa tại thời điểm chuyển nhượng và hiện nay đều là 1000m². Mặt khác, loại đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng là đất chuyên trồng lúa nhưng lại xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên đất là sử dụng không đúng mục đích, vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai.

Mặc dù các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng, nhưng do các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định, nguyên đơn cũng

không còn thửa đất nào liền kề để thực hiện việc tách thửa đồng thời thực hiện việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa nên không đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật do các bên đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã tiến hành phổ biến quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật về giao dịch dân sự trong trường hợp vô hiệu hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bị đơn cũng đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đã chuyển nhượng theo giấy tay, các đương sự đều không ai yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do các đương sự không có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi nào phát sinh tranh chấp về hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[10]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[12]. Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng việc Kiểm sát viên đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không cần thiết như các nhận định nêu trên.

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 157; Khoản 1 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 117; điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị B về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N tại “Tờ giao kèo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2009” đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 439,1m², vị trí số đo tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đường Tỉnh lộ 933C có số đo là 10.16m; Hướng Tây giáp Nghĩa địa do UBND xã L quản lý có số đo là 11.47m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại không tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 964 do bà Nguyễn Thị N quản lý có số đo là 23.17m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại không tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 964 do bà Nguyễn Thị N quản lý có số đo là 28.39m+17.97m.

(Sơ đồ hiện trạng kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị B phải chịu là 15.050.000 đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị B được miễn theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 9-Cần Thơ;
- Cơ quan THADS TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS K-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Bảo Quốc

