

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 100/2025/DS-ST

Ngày: 19-9-2025

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 7 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Phận.

Ông Ngô Văn Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên Tòa: Bà Huỳnh Hồng Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Sơn Thị Ú, sinh ngày 01/01/1971 (có mặt).

2/ Bà Thạch Thị T, sinh ngày 01/01/1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ, là đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Ú, bà T: Ông Biện Công N1, Địa chỉ: ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ, là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Biện Công N1 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Sơn Đ, sinh ngày 01/01/1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Sơn C (S), sinh ngày 01/01/1948 (vắng mặt).

2/ Bà Sơn Thị D, sinh năm 1954 (vắng mặt).

3/ Bà Sơn Hồng V, sinh ngày 13/11/1985 (vắng mặt).

4/ Ông Sơn V1, sinh ngày 01/01/1990 (vắng mặt).

5/ Bà Sơn Thị H, sinh ngày 05/4/1992 (vắng mặt).

6/ Bà Trần Thị Y, sinh ngày 01/01/1985 (vắng mặt).

7/ Bà Trần Thị Q (Q2), sinh năm 1987 (vắng mặt).

8/ Bà Trần Thị N2 (vắng mặt).

9/ Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

10/ Ông Sơn T1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã N, thành phố Cần Thơ.

11/ Bà Sơn Thị Đ2, sinh ngày 01/01/1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã N, thành phố Cần Thơ.

12/ Ông Lý Văn T2, sinh ngày 01/01/1986 (vắng mặt).

13/ Bà Lý Thị Cẩm L, sinh ngày 18/12/1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

14/ Ông Thạch L1, sinh ngày 01/01/1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2024, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị T trình bày: Cụ Sơn Thị S có phần đất thửa số 900, diện tích 13.580m² và thửa số 366, diện tích 174m² đã được UBND huyện T cấp quyền sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng số 707930 ngày 13/5/1995. Bà Sơn Thị Ú và ông Sơn Đ là con được cụ Sơn Thị S lập di chúc cho bà Sơn Thị Ú và ông Sơn Đ cho nhận thừa kế phần đất thửa số 900, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ. Trong đó, bà Ú được di chúc 8.554m² và ông Đ được di chúc 5.200m², phần bà Ú đã làm thủ tục đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ông Sơn Đ nhận đất sử dụng từ khi cụ S mất, đến ngày 11/5/2011

chuyển nhượng cho bà Thạch Thị T 02 công tầm cây đất (2.600m²) và đến ngày 01/3/2015 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Sơn Thị Ú 02 công đất còn lại, chuyển nhượng 01 công tầm cây với giá 01 cây vàng 24K. Bà Ú và bà T đã nhận đất, sử dụng đất nay. Theo kết quả đo đạc phần đất bà Thu nhận chuyển nhượng có diện tích 3.231,8m² và phần đất bà Ú sử dụng có diện tích 2.786,2m². Hiện trạng sử dụng đất được các đương sự đắp bờ đất và không tranh chấp với người người sử dụng đất giáp ranh.

Bà Sơn Thị Ú yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất ruộng” lập ngày 01/3/2015 giữa bà Ú với vợ chồng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 đối với phần đất có diện tích thực đo là 2.786,2m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

Bà Thạch Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất ruộng” lập ngày 11/5/2011 giữa bà T với vợ chồng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 đối với phần đất có diện tích 2.600m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ. Đối với phần đất đang sử dụng nhiều hơn 631,8m² thì đồng ý giao trả cho ông Sơn Đ, trường hợp ông Đ yêu cầu nhận đất bà giao trả đất và nếu yêu cầu nhận giá trị thì bà T đồng ý trả giá trị.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn ông Sơn Đ trình bày: Ông với bà Ú được mẹ làm di chúc cho phần đất ruộng 04 công, sau khi mẹ chết thì ông làm đất mấy năm và lần lượt bán cho bà Thạch Thị T 02 công và bán cho Sơn Thị Ú 02 công là hết đất. Ông và vợ bán đất giá 01 cây vàng 24K/công tầm cây, 04 công bán được 04 cây vàng để làm nhà và mua trâu cày. Các con ông lúc đó đã lớn, biết việc bán đất và không có ý kiến phản đối. Do ông làm mất bản chính di chúc không làm thủ tục đăng ký đất được, nên bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị T mới khởi kiện chứ ông hoàn toàn đồng ý đã bán đất cho họ và không tranh chấp gì khác. Do đó, ông yêu cầu Tòa án xác nhận ông được nhận thừa kế theo di chúc ngày 22/02/2010 theo diện tích đất đã đo là 6.018m², tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ. Đối với yêu cầu về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của bà T và bà Sơn Thị Ú thì ông đồng ý, riêng phần diện tích đất bà Thu nhận dư nay trả lại thì ông đồng ý cho tặng toàn bộ cho bà Sơn Thị Út .

- Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn C trình bày: Ông là anh của bà Sơn Thị Ú, ông Sơn Đ, còn bà Thạch Thị L2 là vợ ông Sơn Đ. Riêng bà Thạch Thị T thì ông không biết. Bà Sơn Thị S (chết) là mẹ của ông và bà Sơn Thị Ú, cha mẹ có 07 người con là Sơn C1, S, Sơn Thị D, Sơn Thị Đ2, S, Sơn Thị È (chết, chồng là Trần Văn H1 và có 04 người con đều sống ở ấp K, tên đúng thì ông không rõ chỉ biết tên thường gọi Y1, N2, Q1 và Đ1) và Sơn Thị Út . Đối với ông Sơn C1 sống ở V nhưng địa chỉ cụ thể thì ông không rõ, còn Sơn Thị Đ2 thì đi Campuchia đã nhiều năm và ông không có thông tin liên lạc. Ông có biết ông Sơn Đ chuyển nhượng đất 02 lần cho bà Ú và một người khác nữa, phần đất chuyển nhượng là của mẹ để lại cho ông Đ. Về phần đất gốc của mẹ trên 10 công tầm cây, cho bà Ú 06 công và cho ông Sơn Đ 04 công. Phần đất tranh chấp của mẹ làm, có

nói để lại cho Sơn Thị Ú và Sơn Đ nhưng đến khi mẹ mất 02 người em mới chia với nhau. Đối với phần đất này ông không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế do ông và các anh chị em đều được mẹ chia cho đất. Ông không có tranh chấp nên không có ý kiến về giá trị đất và không yêu cầu đo đạc đất, ông chỉ đến Tòa án để cung cấp thông tin.

- Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D trình bày: Bà là con của bà Sơn Thị S, mẹ có tất cả 06 người con là Sơn C1, S, bà, Sơn Thị Đ2, Sơn Thị È, Sơn Đ và Sơn Thị Út . Trong đó, Sơn C1 cho làm con nuôi từ nhỏ hiện ở đâu bà không biết, bà È đã chết, còn Sơn Thị Đ2 thì đi Campuchia nhưng địa chỉ ở đâu thì bà không biết. Phần đất tranh chấp là của mẹ để lại cho Sơn Đ (Điều), theo bà biết thì ông Đ đã chuyển nhượng đất nhưng chuyển nhượng lúc nào, thỏa thuận ra sao thì bà không rõ. Đối với bà đã được mẹ chia phần riêng, do đó không tranh chấp chia thừa kế đối với phần đất thừa 900 nêu trên. Do bà không có tranh chấp đất nêu trên với ông Sơn Đ và bà Sơn Thị Ú, không yêu cầu chia thừa kế nên không có ý kiến và yêu cầu gì về giá đất.

- Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Y trình bày: Bà là con của bà Sơn Thị Y2 (Sơn Thị È), cha mẹ bà có 04 người con là Trần Thị Y, Trần Thị Q2, Trần Thị N2 và Trần Văn Đ1. Bà, Trần Thị Q2 và Trần Văn Đ1 đăng ký thường trú tại ấp K, xã L. Trần Thị N2 có chồng về Vĩnh Long nhưng gia đình chỉ thông tin với nhau, không có địa chỉ để cung cấp cho Tòa án. Mẹ của bà mất trước bà ngoại, thời điểm mẹ mất bà còn rất nhỏ nên không nhớ có làm thủ tục khai tử hay không. Bà và các em không có yêu cầu chia thừa kế tài sản của bà ngoại, việc tranh chấp của cậu Đ và dì Ú như thế nào không liên quan đến anh em của bà.

- Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T2 trình bày: Ông có cổ phần đất 2.786,2m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5 và một phần đất thừa số 1185, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ của bà Sơn Thị Út . Phần đất thừa số 1185 đã được bà Ú chuyển nhượng cho bà H2 để thanh toán nghĩa vụ thi hành án. Do đó ông đã khởi kiện bà Ú yêu cầu trả tiền cầm cố đất và sự việc đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực. Tuy nhiên từ khi án có hiệu lực, bà Ú chưa trả tiền cố nên ông vẫn đang quản lý phần đất 2.786,2m² và hiện giao cho ông Thạch L1 sử dụng. Nay bà Ú khởi kiện ông Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý, không có yêu cầu hoặc tranh chấp khác với bà Ú.

- Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch L1 trình bày: Ông có thuê phần đất lúa của ông Lý Văn T2 khoảng 02 công tầm cây, thuê làm theo vụ với giá 1.000.000 đồng/1.000m²/vụ lúa. Trong vụ án này ông không tranh chấp hợp đồng thuê với ông T2 mà để tự thỏa thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị Đ2, bà Sơn Hồng V, ông Sơn V1, bà Sơn Thị H, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị N2, ông Trần Văn Đ1, ông Sơn T1 và bà Lý Thị Cẩm L vắng mặt, quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến.

- Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Sơn Thị S và bà S lập di chúc cho ông Đ được nhận thừa kế. Tuy nhiên do ông Đ làm mất tờ di chúc không đăng ký quyền sử dụng đất được nên mới phát sinh tranh chấp, quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Đ đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất. Đồng thời khi chuyển nhượng các bên có lập giấy tay chuyển nhượng, mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng theo quy định giao dịch giữa ông Đ với bà T, bà Ú không thuộc trường hợp bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo yêu cầu của bà Ú, bà T. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T giao trả diện tích dư là 631,8m² và ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Đ cho tặng bà Ú phần đất 631,8m² này.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách đương sự, xác minh thu thập đầy đủ chứng cứ và tuân thủ quy định về thời hạn xét xét xử. Về nội dung nguồn gốc đất của bà Sơn Thị S, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi còn sống đã lập di chúc cho ông Đ được hưởng 5.200m², di chúc có chứng thực theo quy định. Đối với ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thất lạc tờ Di chúc, việc ông Đ được bà S để lại đất thì các thừa kế và thừa kế thế vị của bà S biết, không ai phản đối. Việc ông Đ chuyển nhượng đất của bà S để lại thì những người con bà S đều biết. Đối với giấy tay chuyển nhượng đất không thể hiện số thửa đất, vị trí tọa lạc nhưng quá trình giải quyết các đương sự thống nhất đất chuyển nhượng tại thửa đất số 900. Về hình thức hợp đồng có vi phạm nhưng các bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng nên không thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, đồng thời ông Đ tự nguyện đồng ý công nhận hợp đồng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị T với ông Sơn Đ đối với phần đất 2.600m², thửa đất số 900 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Ú với ông Sơn Đ đối với phần đất 2.786,2m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận ý kiến bà Thạch Thị T đồng ý giao trả diện tích đất dư 631,8m² thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ và công nhận phần đất này cho bà Sơn Thị Ú theo sự tự nguyện của ông Sơn Đ, bà Sơn Thị Út .

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, yêu cầu khởi kiện của bà Ú và bà T là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là xã L, thành phố Cần Thơ. Căn cứ Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự đến phiên tòa lần thứ hai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn C, bà Sơn Thị D, bà Sơn Thị Đ2, bà Sơn Hồng V, ông Sơn V1, bà Sơn Thị H, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị N2, ông Trần Văn Đ1, ông Sơn T1, ông Lý Văn T2, bà Lý Thị Cẩm L và ông Thạch L1 đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã tiến hành thẩm định, đo đạc đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 900, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ theo sự chỉ ranh của đương sự. Tại sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 09/5/2025, phần đất tranh chấp tại thửa số 900, diện tích 6.028m² được chia làm 02 phần, gồm:

Phần của bà Thạch Thị T tranh chấp với ông Đ có diện tích 3.231,8m².

Phần của bà Sơn Thị Ú tranh chấp với ông Đ có diện tích 2.786,2m².

Về giá trị quyền sử dụng đất được các nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định giá trị là 01 cây vàng 24k/01 công tầm cây.

Trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất với kết quả thẩm định và thỏa thuận về giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định.

[3] Về nguồn gốc phần đất thửa số 900, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng: Theo nguyên đơn bà Ú, bị đơn ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà D thì phần đất thửa số 900, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số 0707930 của UBND huyện T cấp hộ bà Sơn Thị S ngày 13/5/1995 là tài sản cá nhân của cụ S. Việc xác định quyền sử dụng đất thửa số 900 là tài sản cá nhân cụ S phù hợp với văn bản số 745/UBND-VP ngày 03/6/2025 của UBND huyện T là *“Hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Sơn Thị S không thể hiện thông tin các thành viên trong hộ gia đình”* và văn bản số 1363/QLHC ngày 12/5/2025 của Phòng cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội xác nhận *“Thời điểm đến ngày 13/5/1995 không xác định được thông tin các nhân khẩu thường trú trong hộ của bà Sơn Thị S1 (S, Sơn Thị S)”*.

[3.1] Cụ Suông chết ngày 24/10/2010, khi khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu và Tòa án thu thập “Di chúc” của cụ Sơn Thị S lập có nội dung: Bà Sơn Thị S đang

sử dụng 13.754m² (đất ruộng) tương đương 10 công 2 tầm cây. Bà chia cho các con là Sơn Đ được sử dụng vĩnh viễn 04 công tầm cây đất ruộng (tương đương 5.200m²), đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, thửa 900, tờ bản đồ 05. Bà Sơn Thị Ú được hưởng phần diện tích còn lại 8.554m² của thửa 900, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và phần đất thổ cư bề ngang 6m, dài 24m Sơn Thị Ú được sử dụng vĩnh viễn. Sau khi bà qua đời thì 02 đứa con của bà sẽ được quyền thừa hưởng phần di chúc nói trên. Tờ di chúc đã được UBND xã L chứng thực vào ngày 22/02/2010. Mặt khác, sau khi cụ S chết vào ngày 24/10/2010 thì bà Sơn Thị Ú đã căn cứ vào Di chúc nêu trên để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà cụ Sơn Thị S đã để lại cho bà Ú và đã được UBND huyện T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị Ú được sử dụng phần đất thửa số 1185 (tách ra từ thửa 900) và thửa số 366, cùng tờ bản đồ số 05. Như vậy, có cơ sở xác định được phần đất tranh chấp thuộc thửa số 900 nêu trên là di sản của cụ Sơn Thị S chết để lại và đã được cụ S lập di chúc phân chia tài sản này cho các con là ông Sơn Đ và bà Sơn Thị Ú. Đối với “Di chúc” ngày 22/02/2010 của cụ S được lập hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 646, Điều 647, Điều 648, Điều 649, khoản 4 Điều 650, Điều 652, Điều 653, Điều 658 và Điều 667 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn C, bà Sơn Thị D và Trần Thị Y đều xác định không có tranh chấp thừa kế đối với phần đất thửa số 900 nêu trên. Do đó, ông Sơn Đ có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 900 nêu trên.

[3.2] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn bà T có giao nộp “Tờ bán đất ruộng” lập ngày 11/5/2011 thể hiện ông Sơn Đ và vợ là bà Thạch Thị L2 có bán phần đất 02 công tầm cây cho bà Thạch Thị T với số vàng 02 cây vàng 24K, số vàng đã trả đủ một lần, có xác nhận của BND ấp Kiết Lợi. Đối với bà Ú giao nộp “Giấy bán đất ruộng” lập ngày 01/3/2015 thể hiện ông Sơn Đ và vợ là bà Thạch Thị L2 có bán phần đất 02 công tầm cây cho bà Sơn Thị Ú với số vàng 02 cây vàng 24K, có xác nhận của Trưởng BND ấp Kiết Lợi. Tại các lời khai của bị đơn ông Đ đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất và đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu.

Xét thấy, việc ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị T, theo “Tờ bán đất ruộng” và “Giấy bán đất ruộng” nêu ở phần trên được thực hiện sau thời điểm mở thừa kế ngày 24/11/2010. Tuy nhiên, do ông Đ đã làm mất bản chính tờ di chúc nên không thể làm thủ tục đăng ký đối với phần đất mà ông đã được cụ S để lại cho ông, từ đó ông cũng không thể lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn theo quy định được và đến nay ông cũng không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn. Thấy rằng, mặc dù ông Sơn Đ chưa được cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nhưng trên thực tế ông Đ là người sử dụng hợp pháp đối với phần đất này được xác lập theo tờ di chúc của cụ Sơn Thị S, do đó ông Đ đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được lập thành văn bản và các bên đã thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và bên

chuyển nhượng cũng đã nhận vàng, do đó đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 với bà Sơn Thị Ú, bà Thạch Thị T là hợp pháp. Từ những phân tích nêu trên thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Sơn Thị Ú về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất ruộng” lập ngày 01/3/2015 giữa bà Ú với vợ chồng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 đối với phần đất có diện tích thực đo là 2.786,2m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ. Và nguyên đơn bà Thạch Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất ruộng” lập ngày 11/5/2011 giữa bà T với vợ chồng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 đối với phần đất có diện tích thực đo là 2.600m², thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ, là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Về phần đất dôi dư 631,8m² mà bà Thạch Thị T đang quản lý sử dụng nay đồng ý giao trả cho ông Sơn Đ, tại phiên tòa ông Sơn Đ xác nhận đồng ý nhận lại đất và tự nguyện tặng cho lại bà Sơn Thị Út. Xét việc giao trả và cho tặng phần đất 631,8m², thửa đất số 900 là sự tự nguyện giữa các nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Trong vụ án Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của đại diện các nguyên đơn với chi phí 600.000 đồng (trích lục hồ sơ) và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ với chi phí 8.774.156 đồng. Tại phiên tòa, các nguyên đơn thống nhất tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã thực hiện xong, nên Hội đồng xét xử đặt ra xem xét lại.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 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.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 96, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 646, Điều 647, Điều 648, Điều 649, khoản 4 Điều 650, Điều 652, Điều 653, Điều 658, Điều 667 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; 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 bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị T đối với bị đơn ông Sơn Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng bà Thạch Thị T xác lập ngày 11/5/2011 đối với phần đất có diện tích thực đo là 2.600m², loại đất LUC, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0707930 của UBND huyện T cấp cho hộ bà Sơn Thị S ngày 13/5/1995.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Sơn Đ, bà Thạch Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng bà Sơn Thị Ú xác lập ngày 01/3/2015 đối với phần đất có diện tích thực đo là 2.786,2m² và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho tặng ông Sơn Đ với bên được cho tặng bà Sơn Thị Ú đối với phần đất 631,8m², loại đất LUC, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0707930 của UBND huyện T cấp cho hộ bà Sơn Thị S ngày 13/5/1995.

- Buộc bà Thạch Thị T giao trả cho bà Sơn Thị Ú phần đất có diện tích thực đo là 631,8m², loại đất LUC, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, thành phố Cần Thơ.

Vị trí phần đất bà Thạch Thị T được công nhận có đánh dấu (A), phần đất bà Thạch Thị T giao trả có đánh dấu (C) và vị trí phần đất bà Sơn Thị Ú được công nhận có đánh dấu (B), (C) tại sơ đồ đất tranh chấp kèm theo.

- Bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Bà Sơn Thị Ú có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0707930 của UBND huyện T cấp hộ bà Sơn Thị S ngày 13/5/1995 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ: Các nguyên đơn bà Sơn Thị Ú và bà Thạch Thị Thu T3 chịu số tiền 9.374.156 đồng và đã thực hiện xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Sơn Đ phải chịu là 300.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Sơn Thị Ú, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004089 ngày 16/10/2024 và cho bà Thạch Thị T, số tiền 300.000 đồng biên lai thu số 0004088 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc người đại diện hợp pháp cho đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai