

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 67/2025/DS-ST
Ngày 21 – 8 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Dân

Ông Tạ Bửu Thương

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Bích Như – Là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1- Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Huỳnh Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1- Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 361/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 172/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Diệp Thị L, sinh năm 1955. (có mặt)

2. Ông Lê Văn K, sinh năm 1951. (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm T, Phường L, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Văn Kh, sinh năm 1968. (có mặt).

2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1986. (vắng mặt).

3. Bà Huỳnh Thúy K.U, sinh năm 1971. (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm T, Phường L, tỉnh Cà Mau.

4. Ngân hàng N. Địa chỉ: Số 02 đường L, phường T, quận B, Thành phố

Hà Nội. Nay là số 02, đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Việt H, Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Cà Mau. Địa chỉ: Số 14-16, Ng, phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là phường A, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2025, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H trình bày: Do có nhu cầu nối liền với phần đất ông đang sử dụng, làm lối đi ra kênh Bà Điều nên ngày 18/4/2013, ông H có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K và bà Diệp Thị L phần đất ngang 06m dài 37m, có làm hợp đồng giấy tay có xác nhận của trưởng ấp Tân Hưng, sau đó không nhớ thời gian cũng trong tháng 3/2013, ông H tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông K và bà L thêm phần đất ngang 1,7m dài 37m. Tổng cộng hai lần ông nhận chuyển nhượng phần đất ngang 7,7m dài 37m không làm hợp đồng công chứng, chưa sang tên vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và bà L đang do ngân hàng N giữ, để ông K vay tiền. Đến ngày 17/5/2013, ông có đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Khởi một phần đất trong diện tích ông nhận chuyển nhượng của ông K, để ông H cất nhà ở nên ông có làm hợp đồng giấy tay chuyển nhượng cho ông Kh ngang 5,2m dài 37m. Hiện nay ông đang sử dụng phần đất ngang 2,5m dài 37m liền kề với thửa đất số 26, tờ bản đồ 23 của ông để làm lối đi ra kênh Bà Điều, phần đất 5,2m dài 37m ông Kh đang sử dụng đã cất nhà ở. Nhiều lần yêu cầu ông K và bà L làm thủ tục sang tên đất cho ông nhưng không thực hiện do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất vẫn còn đang do ngân hàng giữ. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông và ông K bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông và ông Kh, từ đó xác định phần đất ngang 2,5m dài 37m thuộc quyền sử dụng của ông, công nhận phần đất ngang 5,2m dài 37m thuộc quyền sử dụng của ông Kh.

* Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2024, tại bản tự khai, biên bản hòa giải và được bổ sung tại phiên tòa nguyên đơn ông Tô Văn Kh trình bày: Ngày 17/5/2013 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H một phần đất ngang 5,2m dài 37m, diện tích 192,4m², kết quả đo đạc thực tế là 205,3m² tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là Phường L, tỉnh Cà Mau với giá 104.000.000đ, ông đã trả tiền đủ. Phần đất có tứ cận: Hướng đông giáp Tô Văn Kh, hướng tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn H, hướng Nam giáp kênh B, hướng Bắc giáp Tô Văn Kh. Phần đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc ông H nhận chuyển nhượng của ông K và bà L nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển tên. Khi nhận chuyển nhượng ông có giáp mặt ông K và bà L, ông K và bà L hứa khi nào lấy sổ đỏ từ ngân hàng về thì sẽ cất chuyển tên cho ông. Ông Kh

yêu cầu ông H làm giấy chứng nhận nhưng ông H không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và bà L vẫn do ngân hàng giữ, nên không làm được.

Ông Kh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông Kh với ông Nguyễn Văn H, phần đất ngang 5,2m dài 37m diện tích 192,4m², tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là phường L, tỉnh Cà Mau.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và được bổ sung tại phiên tòa ông Lê Văn K trình bày: Ông có phần đất ở ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.774,0m², thửa 26, tờ bản đồ 23, đứng tên Lê Văn K và Diệp Thị L. Ngày 18/4/2013 ông có chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn Hưng và bà Huỳnh Thuý K.U chiều ngang 7,7m chiều dài 37m, ông đã nhận tiền đủ. Đến ngày 17/5/2013 ông Hưng chuyển nhượng lại cho ông Tô Văn Kh phần đất chiều ngang 5,2m chiều dài 37m, diện tích 192,4m² ông biết và không phản đối. Nay ông đồng ý yêu cầu nguyên đơn là tiếp tục hiện hợp đồng nhưng do phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đang thế chấp Ngân hàng N nên không làm thủ tục tách thửa cho ông Tô Văn Kh được.

* Tại văn bản số 637/NHNo.TPCM ngày 06/5/2025 và số 1222/NHNo.AX-TH ngày 13/8/2025, Ngân hàng N trình bày: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.774,0m², thửa 26, tờ bản đồ 23, đứng tên Lê Văn Kiệt và Diệp Thị Lạc, đang do ngân hàng giữ vì ông Kiệt và bà Lạc có vay vốn với hình thức tín chấp. Nay các đương sự yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngân hàng không có ý kiến, đồng ý cho tách thửa vì diện tích còn lại của ông Kiệt vẫn đảm bảo thanh toán khoản nợ. Yêu cầu xét xử vắng mặt Ngân hàng.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Hưng và ông Tô Văn Kh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông và ông Kiệt bà Lạc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông và ông Kh đối với phần đất tọa lạc tại tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là phường L, tỉnh Cà Mau.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Cà Mau: Về việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông và ông K bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông H và ông Kh đối với phần đất tọa lạc tại tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là phường L, tỉnh Cà Mau. Án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn H khởi kiện ông Nguyễn Văn K và bà Diệp Thị L yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Nguyễn Văn H. Do đó, tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ngày 18/10/2024, Tòa án thụ lý vụ án ông Tô Văn Kh khởi kiện ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K và bà Diệp Thị L yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông Khởi và ông H. Ngày 28/5/2025 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Diệp Thị L, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông H và ông K. Xét thấy phần diện tích đất ông Kh đang yêu cầu đối với ông H có nguồn gốc của ông K và bà L, nằm trong diện tích đất ông H đang yêu cầu đối với ông K và bà L. Để vụ án được giải quyết toàn vẹn, ngày 02/6/2025 Tòa án đã nhập hai vụ án thành một án với ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn, ông K và bà L là bị đơn và ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập để giải quyết.

[3] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Trần Thị Th và đại diện Ngân hàng N để thông báo nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai, triệu tập để tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng Người đại diện ngân hàng N đều vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Trần Thị Th vắng mặt có yêu cầu vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thị Th và đại diện Ngân hàng N là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn H. Tại thời điểm các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Luật đất đai 2003 đnag có hiệu lực. Về hình thức của hợp đồng đã thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng, tại thời điểm ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng theo Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng các bên đã bàn giao và vợ chồng ông K và bà Huỳnh Thúy K.U đã sử dụng diện tích đất này từ năm 2013 đến nay không có tranh chấp, giá trị quyền sử dụng đất ông H đã trả đủ và ông K, bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Quyền và nghĩa vụ các bên đã thực hiện xong. Hiện nay chỉ còn thủ tục chuyển quyền để bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K và bà L thống nhất với hợp đồng chuyển nhượng không tranh chấp và thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khởi có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/5/2013 giữa ông Tô Văn K và ông Nguyễn Văn H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không được công chứng theo Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Nhưng việc chuyển nhượng giữa ông K và ông H thì ông Kiệt và

bà Lạc biết và không phản đối, các bên đã thực hiện xong, nay ông K và bà L cùng với ông H thống nhất yêu cầu của ông K.

Phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều có nguồn gốc của ông K và bà L nhưng vì hiện nay bản chính giấy chứng nhận sử dụng đất của ông K và bà L đang do Ngân hàng N chi nhánh Cà Mau quản lý để đảm bảo cho hợp đồng vay vốn của ông K và bà L tại Ngân hàng. Tại văn bản ngày 06/5/2025 của Ngân hàng xác nhận giấy chứng nhận AE316871 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/10/2007, ngân hàng thống nhất với yêu cầu của ông H và ông K.

Do các đương sự đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ, ông K và ông H đã sử dụng đất ổn định từ năm 2013 đến nay. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H và ông K.

[5] Diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng từ ông K và bà L, ông H và bà K.U thống nhất xác định là tài sản có được trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của ông H và bà K.U.

Diện tích đất ông K nhận chuyển nhượng từ ông H, ông Kh và vợ là bà Th thống nhất xác định là tài sản riêng của ông Kh.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Chi phí do đặc ông K đã trả số tiền 1.668.000đ, ông H và ông K thống nhất ông H phải chịu 834.000đ. Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho ông Tô Văn K số tiền 834.000đ (*Tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng*). Chi phí ông Hưng đã chi trả, ông Hưng không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

[7] Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên ông K và bà L phải chịu án phí, yêu cầu của ông K được chấp nhận nên ông Hưng phải chịu án.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 46, 49, 50 106 và 127 Luật đất đai 2003; Điều 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 27, 235, 236 Luật đất đai 2024; Các Điều 26, 35, 157, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và ông Tô Văn K: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lê Văn K và bà Diệp Thị L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa ông Tô Văn K với ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thùy K.U được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 94,4m², tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau..

Ông Tô Văn K được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 205,3m² tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

- Về Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho ông Tô Văn Kh số tiền 834.000đ (*Tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Ngày 27/5/2025, ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai số 0010930, tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Cà Mau, được chuyển thu.

Ông Lê Văn Kiệt và bà Diệp Thị L phải nộp thẩm không có giá ngạch 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

Ông Tô Văn Kh không phải nộp án phí. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 16/10/2024, số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai số 0009478, tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Cà Mau, được nhận lại.

Trường hợp bản án 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 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND KV1-Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Thu