TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2026/DS-ST
Ngày 26 - 5 - 2026
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Hữu Đoàn
Ông Trịnh Chí Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phượng Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị Hồng T, sinh năm 1956.
Địa chỉ: Ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau.
Chỗ ở hiện tại: Ấp 13, xã TB, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1983 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:* Ông Tuyền Hải TT, sinh năm 1945 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Lê Thị V, sinh năm 1957 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau.
2. Ông Tuyền Hải H, sinh năm 1994 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau.
3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1952 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 13, xã TB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 04/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị Hồng T trình bày:

Ngày 21/8/1991, bà Đào Thị Hồng T chuyển nhượng của ông Tuyền Hải TT phần đất diện tích 240 m^2 (chiều ngang giáp kênh Zirô dài 15 mét, chiều dài 16 mét), tọa lạc tại ấp 6, xã NP, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau), với giá

chuyển nhượng là 300.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà T đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng đất cho ông TT, ông TT đã giao đất cho bà T sử dụng, phần đất này trước đây bà T cất nhà ở, sau đó bà T di dời nhà đi nơi khác nên đất để trống bà T thường xuyên tới lui dọn cỏ. Thời gian gần đây bà Thúy tới dọn cỏ trên đất thì ông Thủy cho rằng bà T làm cỏ lấn sang phần đất của ông TT nên dẫn đến tranh chấp. Phần đất chuyển nhượng bà T chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông TT tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/1991, công nhận cho bà Thúy được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng theo đo đạc diện tích 217,1 m^2 (đã trừ phần đất hiện là đường bê tông diện tích 22,5 m^2), tọa lạc tại ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau (theo Bản vẽ hiện trạng ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH MTV Đo đạc Phúc Thành).

- Tại tờ giải trình ngày 24/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, ông Tuyền Hải TT trình bày:

Năm 1991, ông có chuyển nhượng cho bà Đào Thị Hồng T phần đất diện tích 240 m^2 (chiều ngang giáp kênh Zirô dài 15 mét, chiều dài 16 mét), tọa lạc tại ấp 6, xã NP, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau), với giá chuyển nhượng là 300.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông đã giao đất cho bà T sử dụng, bà Thúy đang sử dụng đúng vị trí đất chuyển nhượng.

Ông thống nhất cắm ranh phần đất chuyển nhượng cho bà T chiều ngang giáp kênh Zirô dài 15 mét, chiều dài từ mé lộ ngoài giáp kênh Zirô trở vô 16 mét, diện tích 240 m^2, tọa lạc tại ấp 6, xã NP, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau phát biểu: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để có văn bản hỏi hoặc làm việc với Uỷ ban nhân dân xã NP đối với phần đất tranh chấp giữa bà T và ông TT có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất hay không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Tuyền Hải TT, bà Lê Thị V, ông Tuyền Hải H vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn Văn Đ có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Về nội dung khởi kiện của bà Đào Thị Hồng T đối với ông Tuyền Hải TT:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên: Ngày 21/8/1991, bà T thoả thuận chuyển nhượng của ông TT phần đất diện tích 240 m^2 (chiều ngang giáp kênh Zirô dài 15 mét, chiều dài 16 mét), tọa lạc tại ấp 6, xã NP, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau), với giá chuyển nhượng là 300.000 đồng. Bà T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông TT, ông TT đã giao đất cho bà T sử dụng, phần đất này bà T chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc thoả thuận chuyển nhượng QSD đất, thanh toán tiền chuyển nhượng và giao đất chuyển nhượng sử

dụng nói trên là thực tế có diễn ra, đã được hai bên đương sự thừa nhận, phù hợp với các tài liệu, giấy tờ có tại hồ sơ vụ án.

[2.2] Về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên: Khi thoả thuận chuyển nhượng QSD đất giữa ông TT và bà T đối với phần đất nói trên hai bên có làm giấy sang nhượng đất ngày 21/8/1991; giấy sang nhượng đất có chữ ký và chữ viết họ tên của hai bên, có xác nhận của Trưởng ấp 6 và Uỷ ban nhân dân xã NP; nội dung giấy sang nhượng đất ghi rõ vi trí, khích thước, diện tích và giá trị phần đất chuyển nhượng. Bà T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông TT, ông TT đã giao đất cho bà T nhận sử dụng ổn định kể từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Phần đất chuyển nhượng ông TT chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng ông TT đã đứng trên sổ mục kê và bản đồ đất đai, trên bản đồ đo đạc thể hiện phần đất chuyển nhượng thuộc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Công văn số 375/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 05/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực U Minh và Công văn số 30/PKT ngày 19/01/2026 của Uỷ ban nhân dân xã NP cung cấp thông tin thể hiện phần đất tranh chấp hiện do ông TT đứng trên sổ mục kê và bản đồ đất đai. Theo khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024 quy định "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993". Từ những căn cứ và quy định trên, cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên hai bên xác lập và ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật, đủ điều kiện để công nhận và xem xét cấp quyền sử dụng đất. Do đó, chấp nhận khởi kiện của bà Thúy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/1991 giữa bà T và ông TT có hiệu lực pháp luật, bà T có quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng theo đo đạc diện tích 217,1 m^2 (đã trừ phần đất hiện là đường bê tông diện tích 22,5 m^2), tọa lạc tại ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau (theo Bản vẽ hiện trạng ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH MTV Đo đạc Phúc Thành).

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ xem phần đất tranh chấp giữa bà T và ông TT có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất hay không. Đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết nên không chấp nhận.

[4] Về án phí: Do khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông TT phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng.

[5] Về chi phí đo đạc và định giá: Ông TT phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và định giá đất. Bà T đã dự nộp toàn bộ chi phí đo đạc và định giá đất với số tiền 11.040.000 đồng (chi phí đo đạc 2.400.000 đồng, chi phí định giá 8.640.000 đồng). Ông TT có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí đo đạc và định giá đất cho bà T với số tiền 11.040.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 129, 357, 468, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 137 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của bà Đào Thị Hồng T đối với ông Tuyền Hải TT.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/1991 giữa bà Đào Thị Hồng T và ông Tuyền Hải TT có hiệu lực pháp luật.

Bà Đào Thị Hồng T có quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng của ông Tuyền Hải TT theo đo đạc diện tích 217,1 m^2, toạ lạc ấp 6, xã NP, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, nay là ấp 25, xã NP, tỉnh Cà Mau (tại thửa T-1 và T-3 của Bản vẽ hiện trạng ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH MTV Đo đạc Phúc Thành).

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Tuyền Hải TT phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Về chi phí đo đạc và định giá: Ông Tuyền Hải TT có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí đo đạc và định giá đất cho bà Đào Thị Hồng T với số tiền 11.040.000 đồng (Mười một triệu không trăm bốn chục ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, bà Đào Thị Hồng T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Tuyền Hải TT chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Tuyền Hải TT, bà Lê Thị V, ông Tuyền Hải H và ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 2 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VPTANDKV2-CM.

Bùi Văn Việt