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: 140/2025/DS-ST Ngày: 28-9-2025 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: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Chính

Ông Nguyễn Văn Hoành

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2024/TLST-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hà Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1998 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Tiết C, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2025.

- *Bị đơn*: Ông Trương Văn T, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trương Thị H1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Trương Thị L (Trương Thị H2), sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trương Minh Q, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H N, ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Trương Văn Q1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Trương Văn T1 (Minh T4), sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường C, khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971 (có mặt).

7. Chị Trương Thị Kiều M, sinh năm 1997 (vắng mặt).

8. Anh Trương Gia H3, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2025 của nguyên đơn bà Hà Thị H và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Vào ngày 18/02/1998 bà H có nhận chuyển nhượng của ông Trương Thành N1, phần đất chiều ngang 7m, chiều dài hết hậu khoảng 60m, tại thửa 178, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Với giá 1m ngang là 6 chỉ vàng 24K, tổng số vàng nhận chuyển nhượng phần đất trên là 42 chỉ vàng 24K. Bà cũng đã giao đủ số vàng trên vào ngày 18/02/1998 cho ông Trương Thành N1. Việc chuyển nhượng có lập tờ *"Giấy triển nhượng đất thổ cư ở vĩnh viễn"* ngày 18/02/1998 có chữ ký của các bên. Trong tờ giấy này còn có chữ ký của ông Trương Minh Q2 và ông Trương Văn T là con ruột của ông Trương Thành N1 cùng ký tên vào đồng ý chuyển nhượng cho bà phần đất trên. Đồng thời còn có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp 15 Nguyễn Thanh T3. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì bà để trống và sau này cất nhà ra ở riêng. Do phần đất nền hơi thấp nên đến năm 2020 bà có thuê xáng thổi thổi đất lên để làm nền cho cao lên.

Bà H cũng nhiều lần yêu cầu ông N1 sớm làm thủ tục chuyển tên cho bà nhưng ông N1 chỉ hứa hẹn nhiều lần chứ không thực hiện làm thủ tục chuyển tên. Sau này thì ông Trương Thành N1 chết, bà cũng nhiều lần yêu cầu các con của ông Trương Thành N1 là Trương Văn T, Trương Minh T4, Trương Văn Q1, Trương Minh Q và Trương Thị H2 làm thủ tục chuyển tên cho bà nhưng các con ông N1 chỉ hứa hẹn cho qua lề.

Cho đến sau này bà phát hiện ông Trương Văn T đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp quyền sử dụng đất số D.711196, tại thửa 178, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng từ lúc nào mà bà không hề hay biết.

Tại đơn khởi kiện bà Hà Thị H yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 18/02/1998 giữa bà và ông N1 với diện tích chiều

ngang 7m, chiều dài hết hậu khoảng 60m, tại thửa 178, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho bà phần đất này. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu công nhận đúng diện tích thực tế Tòa án đã thẩm định là 286,1m^2.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 07/7/2025 và tại phiên tòa bị đơn ông Trương Văn T trình bày:

Ông có thửa đất số 178, tờ bản đồ 09, diện tích 1.610m^2 tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, loại đất T+LNK, thửa đất này trước đây có nguồn gốc của cha ông là ông Trương Thành N1, vào năm 1996 ông N1 chuyển nhượng cho ông thửa đất trên và ngày 26/02/1996 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi cấp đất nhà nước cấp cho hộ do ông đại diện đứng tên, hộ gia đình ông gồm có 04 thành viên gồm ông và vợ ông tên Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971 và hai người con tên Trương Thị Kiều M1, sinh năm 1997 và Trương Gia H3, sinh năm 2008.

Cha ông tên Trương Thành N1 (chết khoảng 14 năm) và mẹ tên Phạm Thị L1 (chết năm 2019), cha mẹ có tất cả 06 người con gồm bà Trương Thị H1, bà Trương Thị L (tên thường gọi H), ông Trương Minh Q, ông Trương Minh Q2, ông Trương Minh T5 và ông Trương Minh T4.

Việc bà Hà Thị H khởi kiện cho rằng năm 1998 cha ông Trương Thành N1 có chuyển nhượng đất cho bà H việc này ông không rõ là có hay không. Ông đã được Tòa án cho xem "Giấy triển nhượng đất thổ cư ở vĩnh viễn" mà bà H cung cấp ông xác định chữ ký Trương Thành N1 đúng là chữ ký của cha ông và chữ viết Trương Văn T đúng là chữ viết của ông, tuy nhiên thời điểm đó ông không biết lý do gì ông viết tên vào tờ giấy trên, do trước đây ông làm thuê cho ông N1, ông N1 thường đưa giấy tờ cho ông ký mà ông ít khi xem nội dung giấy. Việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 và bà H như thế nào thì ông không rõ, chuyển nhượng năm 1998 nhưng năm 1996 ông đã được cấp quyền sử dụng đất nên việc ông N1 lấy đất của ông bán cho bà H là không đúng quy định pháp luật, đất của hộ gia đình thì phải có sự đồng ý của vợ con ông thì mới được chuyển nhượng. Nay ông không đồng ý toàn bộ nội dung khởi kiện của bà H, yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của chồng bà ông Trương Văn T. Đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ cha chồng là Trương Văn N1 vào năm 1996, sau đó được cấp quyền sử dụng đất cho hộ Trương Văn T, cũng trong năm 1996 cho cha chồng mượn để làm nhà máy xây lúa. Việc ông N1 thỏa thuận như thế nào với bà H bà hoàn toàn không hay biết. Đất là tài sản chung của vợ chồng, muốn chuyển nhượng phải có ý kiến của bà, nhưng bà không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng đất. Nay yêu cầu Tòa án bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại các biên bản xác minh của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H1, bà Trương Thị L, ông Trương Minh Q và ông Trương Văn Tl đều trình bày:

Cha mẹ các ông bà tên Trương Thành N1 và Phạm Thị L1 đều đã chết, hai cụ có tất cả 06 người con gồm Trương Thị H1, Trương Thị L, Trương Minh Q, Trương Minh Q2, Trương Văn T và Trương Minh T4. Thửa đất tranh chấp tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông T nhận chuyển nhượng từ người khác, khi cụ N1 còn sống có mượn của ông T thửa đất trên để làm nhà máy xây lúa, nhưng do làm ăn thất bại nên các chủ nợ sau này đã đến lấy tài sản trừ nợ, ông N1 không còn tài sản gì, thửa đất tranh chấp là tài sản của ông T không phải của ông N1, yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định pháp luật, đối với đất tranh chấp thì không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/1998 giữa bà Hà Thị H với ông Trương Văn N1 và ông Trương Văn T đối với phần đất có diện tích 286,1m^2, thửa 178, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ. Án phí và chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ giao dịch dân sự liên quan đến đất đai, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà L, ông Q, ông Q2, ông T4, chị M và anh H3. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần hai, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người vừa nêu.

[2] Theo đo đạc thực tế của Tòa án phần đất tranh chấp có diện tích 286,1m^2, thửa 178, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ, loại đất ONT + CLN, do hộ Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng đất được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/1996.

Theo chứng thư thẩm định giá số 0023/25.06/TA/STG, ngày 05/6/2025 của Công ty Cổ phần D: Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 09, địa chỉ ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ), tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá vào tháng 6/2025 là 587.200.000 đồng (trong đó gồm đất ONT giá 560.000 đồng/m^2 (300m^2) và đất CLN giá 320.000 đồng/m^2 (1.310m^2)).

[3] Về nội dung vụ án, nguyên đơn bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 18/02/1998 giữa bà H và ông Trương Văn N1 với diện tích chiều ngang 7m, chiều dài 60m, tại thửa 178, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bà H cung cấp một tờ giấy viết tay tiêu đề "giấy triển nhượng đất thổ cư ở vĩnh viễn" có nội dung: Tôi đứng tên dưới đây là Trương Thành N1 ấp A, xã V, huyện T, Sóc Trăng. Nay tôi có sang cho ông bà Hà Thị H số thửa chiều ngang là 7 thước chiều dài hết hậu mỗi thước là 6 chỉ vàng 24K, tổng số vàng là 42 chỉ. Nay tôi làm đơn này đến các cấp chính quyền địa phương xem xét cho chúng tôi được sang bán vĩnh viễn. Vậy chúng tôi vô cùng cảm ơn và biết ơn. Tờ giấy trên có chữ ký, chữ viết của Trương Thành N1, Trương Minh Q2, Trương Văn T và có xác nhận của Ban nhân dân ấp 15 là Nguyễn Thanh T3.

Bị đơn ông T đã được Tòa án cho xem giấy viết tay nêu trên và ông T xác nhận chữ ký chữ viết mang tên ông trong giấy là chữ ký, chữ viết của ông. Tuy nhiên, ông T cho rằng thời điểm ký ông không xem nội dung, cha ông đưa giấy thì ông ký, đất là tài sản chung của ông và vợ con nhưng cha ông bán cho người khác là không đúng, giấy nêu trên cũng không thể hiện rõ vị đất ờ đâu, nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, mặc dù giấy chuyển nhượng không nêu rõ số thửa đất chuyển nhượng, tuy nhiên phần đất nhận chuyển nhượng giáp ranh phần đất bà Trần Thị C nhận chuyển nhượng của ông N1 (đã được giải quyết trong vụ án khác), sau khi nhận chuyển nhượng đất cả bà C và bà H đều có kêu sáng múc lấp nền như hiện nay, nên có cơ sở xác định phần đất bà H nhận chuyển nhượng là phần đất Tòa án đã thẩm định vào ngày 29/4/2025. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho hộ Trương Văn T tuy nhiên như ông T trình bày thì thửa đất 178, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ cha ông vào năm 1996. Căn cứ theo giấy chứng nhận kết hôn ông T cung cấp thì ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị T2 đăng ký kết hôn vào ngày 10/6/2008, nên quan hệ hôn nhân giữa ông T và bà T2 được xác lập vào ngày đăng ký kết hôn, thời điểm năm 1996 các con ông T chưa được sinh ra. Do đó, quyền sử dụng đất cấp năm 1996 là tài sản của ông T, không phải tài sản chung của hộ gia đình ông Trương Văn T. Nên bị đơn ông T cho rằng đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình là không có căn cứ. Ông thống đã thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất mà nguyên đơn cung cấp nên có cơ sở xác định sự thật ngày 18/02/1998 cha con ông N1, ông T có ký giấy chuyển nhượng đất cho bà H.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/1998 thấy rằng, mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa 178, hai bên chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong số vàng chuyển nhượng đất và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không bị coi là vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[5] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản số tiền 11.681.903 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này và bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Hà Thị H và bị đơn ông Trương Văn T cùng cha ruột là ông Trương Văn N1 được xác lập vào ngày 18/02/1998, công nhận bà Hà Thị H được quyền sử dụng đối với diện tích 286,1m^2, nằm một phần thửa 178, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ, loại đất ONT (40m^2) + CLN, do hộ ông Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng đất được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/1996, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 178 có số đo 41,16m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 178 có số đo 40,72m;

- Hướng Nam giáp thửa 177 có số đo 07m;

- Hướng Bắc giáp bờ sông có số đo 07m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Trương Văn T có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trương Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị H tiền chi phí thẩm định, định giá 11.681.903 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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. (Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp