TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2025/DS-ST Ngày 22 - 7 - 2025 *V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Sĩ
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Sĩ Hùng
Bà Đoàn Thị Bẩy

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chưởng là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đắc Bắc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 22 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 330/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thanh V; Sinh năm: 1960; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Quốc T – Công ty luật TNHH MTV Thiên Đức thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị M; Sinh năm: 1979; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; vắng mặt

- Ông Lê Quang Tr; Sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; vắng mặt

- Bà Lê Thị Bé Bảy; Sinh năm: 1972; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; có mặt

- Ông Lê Văn Tr; Sinh năm: 1970; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; có mặt

- Bà Lê Thị Kim X; Sinh năm: 1965; Địa chỉ: ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; vắng mặt

- Ông Lê Công Bình; Sinh năm: 1974; Địa chỉ: ấp Lung Dừa, phường A, tỉnh B; vắng mặt

- Ông Lê Hùng Dũng; Sinh năm: 1962; Địa chỉ: Ấp Tân Phong A, phường C, tỉnh B; có mặt

- Bà Lê Thị Bé; Sinh năm: 1958; Địa chỉ: Số 305/13, đường Phan Bội Châu, khóm 5, phường D, tỉnh B; xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quách Văn Đ, sinh năm: 1977; Nguyễn Thúy H, sinh năm : 1978; Địa chỉ : ấp Bào Sơn, phường A, tỉnh B; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lê Thanh V trình bày : Sinh thời, cha mẹ bà là ông Lê Phong Tr (chết năm 2019) và Tạ Thị M (chết năm 1998) có 09 người con chung: Lê Thị B, Lê Thanh V, Lê Hùng D, Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Thị Bé B, Lê Công B, Lê Quang Tr, Lê Thị M.

Năm 1994 bà nội là Võ Thị Th có cho cha tên Lê Phong Tr 03 công đất ruộng tại ấp Thạnh Điền, xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B). Ngày 07/11/1994 ông Tr cố 03 công đất này cho ông Nguyễn Ái Qu với giá 06 chỉ vàng 24k. Do không có khả năng chuộc đất nên năm 2011 ông Tr đồng ý chuyển nhượng 03 công đất này lại cho bà với giá 03 lượng vàng 24k, bà đưa cho ông Triểm 01 lượng vàng 24k để chuộc lại đất từ ông Quốc, còn lại 02 lượng vàng 24k qui ra tiền = 58.000.000 đồng, bà đưa tiền cho ông Triểm và ông Triểm đã cho lại Lê Hùng Dũng để cất nhà ở. Sau đó, bà tiếp tục cho ông Nguyễn Ái Qu thuê 03 công đất trên canh tác, đến năm 2019 ông Qu không thuê nên bà tiếp tục cho vợ chồng ông Đ bà H thuê đất canh tác đến nay.

Về giấy tờ đất bà có yêu cầu chính quyền xã A làm giấy tờ cho bà đứng tên, nhưng được giải thích đất này bà nội cho cha thì đề cha làm thủ tục đứng tên chủ quyền, khi có số đỏ rồi thì cha mới có quyền làm thủ tục sang tên cho bà. Đến ngày 28/11/2011 Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 269477, diện tích 3.861m^2, thửa số 103, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa cho ông Tr và ông Tr đưa sổ đỏ cho bà giữ đến nay.

Năm 2019 ông Triểm chết, các chị em bà có tranh chấp di sản thừa kế tại phần đất khác và đã được Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm tại bản án số 148/2023/DSST ngày 07/7/2023 và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm tại bản án số 347/2023/DS-PT ngày 21/9/2023. Riêng 03 công đất trên ông Triểm đã sang lại cho bà nên không đưa vào giải quyết tại vụ án.

Nay bà làm thủ tục sang tên sở hữu từ ông Lê Phong Tr thì Lê Thị B, Lê Thị M và Lê Quang Tr không đồng ý ký tên nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Phong Tr để bà đăng ký sang tên đúng qui định pháp luật.

Các đương sự Lê Thị Bé B, Lê Hùng D, Lê Thị Kim Xn, Lê Văn Tr, Lê Công B trình bày :

Cha mẹ chúng tôi là ông Lê Phong Tr (chết năm 2019) và bà Tạ Thị M (chết năm 1998). Có chung 9 người con: (Lê Thị B - sinh năm 1958; Lê Hùng D - sinh năm 1962; Lê Công B - sinh năm 1974; Lê Thị Kim X - sinh năm 1965; Lê Văn Tr - sinh năm 1970; Lê Thị Bé B - sinh năm 1972; Lê Quang Tr - sinh năm 1976; Lê Thị M - sinh năm 1979). Khi còn sống có sở hữu phần đất ruộng tọa lạc tại Ấp Thạnh Điền, xã Lý G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B) diện tích: 3.861m^2 ông Tr sang lại cho bà Lê Thanh V hết phần diện tích 3.861m^2. Đất do ông Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa cho bà V giữ giấy này đến nay. Đồng thời bà Vân đã canh tác ổn định từ năm 2011 đến nay nhưng chưa sang tên.

Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thanh V với ông Lê Phong Tr

Bà Lê Thị B trình bày: phần diện tích đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B) là phần đất của ông Lê Phong Tr và bà Tạ Thị M (đã chết) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không biết ai giữ và cũng không biết ai tạm sử dụng. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tr ngày 26/8/1998 đã đưa ra Tòa xét xử và thi hành án xong theo thừa kế di chúc của ông Tr. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr hiện bà Lê Thanh V đang giữ. Bà yêu cầu tòa án xem xét giải quyết thấu tình đạt lý theo Luật đất đai năm 2024.

Bà Lê Thị M trình bày: phần đất ông Lê Phong Tr đứng tên là của cha bà đã chết, vì sao bà V lại kiện bà mong Tòa xem xét đúng luật.

Tại phiên Tòa vị luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà V đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Lê Phong Tr là hợp pháp để bà V làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị chấp nhận nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Tr là hợp pháp. Về án phí và chi phí đo đạc thẩm định chấp nhận theo sự tự nguyện của bà V nhận nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: các đương sự Lê Thị Kim X, Lê Công B, Lê Quang Tr, Lê Thị M, Quách Văn Đ, Nguyễn Thúy H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và bà Lê Thị B xin được vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227,228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Về nội dung: Bà V cho rằng năm 2011 ông Lê Phong Tr là cha ruột có cố đất cho ông Nguyễn Ái Qu phần diện tích đất 3.861m^2 tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là A, tỉnh B) nhưng do không có tiền chuộc nên ông Tr đã

chuyển nhượng cho bà phần đất trên với giá 3 lượng vàng 24k, do chổ cha con nên không làm thủ tục chuyển nhượng mà vẫn để cho ông Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn diện tích đất do bà quản lý sử dụng từ năm 2011 đên nay. Nay ông Lê Phong Tr chết bà đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những người thuộc hàng thừa kế của ông Tr là Lê Thị M, Lê Thị B, Lê Văn Tr không đồng ý ký tên nên bà khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất trên là của bà nhận chuyển nhượng của ông Tr là hợp pháp để bà đi đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với các bị đơn Lê Thị Bé B Lê Hùng D, Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Công B xác định ông Tr có chuyển nhượng cho bà V phần đất nêu trên là đúng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V và ông Tr.

Đối với bà Lê Thị B, Lê Thị M xác định ông Triểm có hai sổ giấy chứng nhận quyền dụng đất hiện bà V đang giữ không chịu đưa ra nên yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định tại luật đất đai.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án từ thụ lý đến khi xét xử các bị đơn không cung cấp cứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thực hiện, thu thập chứng cứ gì. Còn phía nguyên đơn bà V đã cung cấp chứng cứ về việc bà là người bỏ tiền ra mua đất và quá trình quản lý sử dụng đất, điều này được thể hiện tại lời khai của các con ông Tr là Lê Thị Bé B, Lê Hùng D, Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Công B và xác nhận của ông Nguyễn Ái Qu là người nhận cố đất của ông Tr và ông Phan Văn T nguyên trưởng ấp Bào Sơn, xã G, thành phố H, tỉnh B tất cả đều xác định ông Tr bán đất cho bà V và bà V đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 đến nay. Mặt khác, năm 2019 khi ông Tr chết thì hàng thừa kế của ông Tr đã khởi kiện yêu cầu chia thừa kế vào năm 2022 và được Tòa nhân dân thanh phố Cà Mau và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử vào ngày 07/7/2023 và ngày 21/9/2023, trong quá trình khởi kiện và giải quyết vụ án các hàng thừa kế của ông Tr không ai đặt ra yêu cầu đối với phần diện tích đất 3.861m^2 do ông Tr đứng tên quyền sử dụng đất tại ấp Thạnh Điền, xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B) mà bà V đang quản lý, sử dụng, điều này chứng tỏ rằng việc ông Tr có chuyển nhượng cho bà V phần đất trên là có thật xảy ra. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Song, trong quá trình sử dụng đất bà V đã sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay không ai tranh chấp. Do đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr và bà V đã thực hiện xong. Sau khi chuyển nhượng bà V sử dụng và cho thuê đất thì không ai phản đối và có ý kiến gì, điều nay đồng nghĩa với việc tất cả đều thừa nhận phần đất trên là của bà V.

Tuy nhiên, do hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Phong Tr (đã chết) nhưng đất lại là do bà V là người đang quản lý, vì vậy nên công nhận quyền tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V tiếp tục sử dụng là hợp lý. Vì theo quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự quy định: " quyền tài sản là quyền giá trị được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác... ". Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của bà V buộc những người thuộc hàng kế thừa của ông Tr có nghĩa hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V theo quy định của pháp luật đất đai là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà V nhận nộp, hiện đã nộp xong nên không đặt ra việc hoàn lại.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm bà V đồng ý nhận nộp thay cho các bị đơn, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 05,166,188 Luật đất đai năm 2013; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; 115, 117,119, 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 BLTTDS; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh V.

- Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" bằng miệng năm 2011 giữa ông Lê Phong Tr với bà Lê Thanh V là hợp pháp.

- Công nhận bà Lê Thanh V có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích 3.861m^2 đất trồng lúa, tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 12 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 269477 (Số vào sổ cấp GCN: CH00413) ngày 28/11/2011 mang tên ông Lê Phong Tri; Địa chỉ thửa đất: Xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B) theo kết quả đo đạc thực tế sử dụng là 3.941,7m^2 (theo bản vẽ đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong ngày 19/5/2025).

Buộc những người thuộc hàng thừa kế của ông Lê Phong Tr gồm: Lê Thị B, Lê Hùng D, Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Thị Bé B, Lê Công B, Lê Quang Tr, Lê Thị M có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 12 , tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã G, thành phố H, tỉnh B (nay là Phường A, tỉnh B) đối với bà Lê Thanh V theo kết quả đo đạc thực tế sử dụng là 3.941,7m^2 (theo bản vẽ đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong ngày 19/5/2025).

Trường hợp những người thuộc hàng thừa kế của ông Lê Phong Tr gồm: Lê Thị B, Lê Hùng D, Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Thị Bé B, Lê Công B, Lê Quang Tr, Lê Thị M không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thanh V thì bà Lê Thanh V có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa, sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự Lê Thị Kim X, Lê Văn Tr, Lê Thị Bé B, Lê Công B, Lê Quang Tr, Lê Thị M phải chịu 300.000đ khi án có hiệu lực. Bà Lê Thanh V nhận nộp thay phần án phí 300.000đ cho các đương sự nêu trên. Ngày 03/01/2025 bà

Lê Thanh V đã dự nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo lai thu số 0010110 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sư khu vực 1 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được giữ y đối trừ sung vao ngân sách Nhà nước; Bà Lê Thị B, ông Lê Hùng D là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1- Cà Mau;
- Đương sư;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDKV1 -CM);
- Lưu VT (TM:TANDKV1-CM).

Lương Tiến Sĩ