

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 05/2026/DS-ST

Ngày: 09 - 01 - 2026

“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 4 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Tấn Lộc

Ông Nguyễn Văn Mầm

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Mil là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Văn Chi - Kiểm sát viên.

Trong 09 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 509/2024/TLST-DS ngày 30 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: 195/2025/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trương Đại L**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Bà **Lê Hồng T**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Cư trú: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông L và bà T: Ông **Quách Trọng Phú**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Trương Bé H**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trương Hoàng B**, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cư trú: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại biên bản hòa giải ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T thống nhất trình bày:
Vào năm 2002 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 2.592m²

(ngang 36 mét dài 72 mét), tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau từ ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T với giá 03 cây vàng 24K. Ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T đã nhận đủ số vàng trên và nhận thêm 10.000.000 đồng tiền chi phí thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất trên được cấp cho ông Trương Văn Thoại đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó trước khi chết ông Thoại tặng cho lại ông Trương Bé H nhưng nằm trong phần đất chung mà ông Trương Văn Thoại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chỉnh lý sang cho ông Trương Hoàng B đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T, ông Trương Hoàng B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển tên quyền sử dụng đất phần đất trên cho vợ chồng ông được đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hoà giải bị đơn ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T trình bày: Ông bà thừa nhận có chuyển nhượng phần đất diện tích $2.592m^2$ (ngang 36 mét dài 72 mét), tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T. Nguồn gốc đất là do ông Trương Văn Thoại là cha của ông đứng tên quyền sử dụng đất nhưng trước khi chết ông Thoại đã cho ông bằng miệng, sau đó ông Thoại tặng cho phần đất cho ông Trương Hoàng B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông vẫn quản lý, sử dụng phần đất trên. Việc ông bà được ông Trương Văn Thoại tặng cho phần đất trên thì anh em trong thân tộc và bàn cận kề cận đều biết rõ. Ông bà và ông Trương Hoàng B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng ông Lê Hoàng Hải là hộ giáp ranh đất không đồng ý ký giáp ranh khi đo đạc phần đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vì hoàn cảnh gia đình khó khăn ông Trương Hoàng B đi làm ăn xa lâu mới về nên cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất được.

Tại phiên toà nguyên đơn ông Trương Đại L, bị đơn ông Trương Bé H vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại các biên bản hoà giải, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thu thập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Trương Văn Thoại sang cho ông Trương Hoàng B đồng thời làm việc với bà Hà là của ông Trương Văn Thoại, ông Trương Hoàng B, các anh em của ông Trương Hoàng B để làm rõ việc tặng cho Quyền sử dụng đất từ ông Thoại sang ông Hai và ý kiến của ông B trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T với bị đơn là ông Trương Bé H và bà Đặng Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng B là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 và khoản 1 Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Hoàng B đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Nguyên đơn ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T và ông Trương Hoàng B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông Hai, bà T, phần diện tích đất 2.592m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích $2.414,3\text{m}^2$) tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau. Tại phiên hoà giải bị đơn ông Hai, bà T thừa nhận có cùng với ông Trương Đại L, bà Lê Hồng T ký vào “Tờ bán đất” ngày 09/6/2002 với nội dung ông Hai, bà T chuyển nhượng phần đất diện tích 2.592m^2 cho ông L, bà T với giá 03 cây vàng 24K và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do phần đất này ông Trương Hoàng B đang đứng tên quyền sử dụng đất cấp bao trùm cả phần đất mà cha ông Hai, ông B là ông Trương Văn Thoại đã cho ông B. Hội đồng xét xử thấy rằng, phần đất tranh chấp giữa các đương sự thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 11 (Nay là tờ Bản đồ số 40 – Bản đồ năm 2017). Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn Thoại được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sổ vào sổ phát hành C 030567 ngày 10/01/1995. Đến ngày 26/3/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước chỉnh lý biến động sang tên ông Trương Hoàng B do nhận tặng cho. Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã tiến hành thông báo cho ông Trương Hoàng B về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông Trương Hoàng B không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau đã triệu tập hợp lệ ông Trương Hoàng B nhiều lần để tham gia phiên tòa nhưng ông B không đến để trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của bị đơn. Tuy nhiên căn cứ vào ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, giấy xác nhận của ông Trương Việt Hiền, bà Lê Thị My, ông Trần Út Bé, bà Nguyễn Thị Nhưồng thì phần đất tranh chấp diện tích đất 2.592m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích $2.414,3\text{m}^2$) tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau là do ông Trương Văn Thoại cho ông Trương Bé H nhưng do ông Trương Hoàng B được chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng thể.

Ông Trương Bé H và bà Đặng Thị T đã quản lý, sử dụng sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trương Đại L, bà Lê Hồng Thắm canh tác, quản lý sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay. Đồng thời lý do các đương sự chưa làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do hộ giáp ranh là ông Lê Hoàng Hải không đồng ý ký tên hộ giáp ranh khi đo đạc để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có lập thành văn bản, tuy không có công chứng chứng thực nhưng đối tượng hợp đồng đã được xác định rõ là phần đất diện tích tích đất 2.592m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 2.414,3m²) tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất trên từ sau khi nhận chuyển nhượng năm 2002 cho đến nay. Như vậy có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp đã được ông Trương Bé H và vợ là bà Đặng Thị T thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T. Do đó việc ông L, bà T với ông Hai, bà T đứng ra thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp so với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự. Đồng thời, theo quy định Luật đất đai 1993, 2003, 2013 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý, Nhà nước chỉ giao đất cho những người có nhu cầu sử dụng đất, trong trường hợp này ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T là người có nhu cầu sử dụng đất và đã quản lý, sử dụng đất ổn định trên thực tế từ năm 2002 cho đến nay đã hơn 24 năm do đó cần giao cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là phù hợp.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức
Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như vậy việc các đương sự ký vào “Tờ bán đất” ngày 09/6/2002 thể hiện nội dung chuyển nhượng đất phần đất tích đất 2.592m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 2.414,3m²) tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau tuy vi phạm về hình thức nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T về việc yêu cầu ông

Trương Bé H, bà Đặng Thị T và ông Trương Hoàng B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 09/6/2002, phần đất diện tích đo đạc thực tế có diện tích 2.414,3m² tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã L, tỉnh Cà Mau. Do ông L, bà T đang quản lý sử dụng phần đất trên nên không cần thiết buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T và ông Trương Hoàng B giao cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T phần đất nêu trên. Nguyên đơn ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý chuyển tên cho ông Trương Hoàng B theo quy định pháp luật.

Chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản phần đất tranh chấp tổng cộng là 14.576.000 đồng: Ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T phải chịu toàn bộ, do nguyên đơn ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T đã dự nộp xong nên buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T phải trả lại nguyên đơn ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T số tiền 14.576.000 đồng là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trương Bé H và bà Đặng Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn dự nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 146, 147, 227, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng luật dân sự năm 2015.

Áp dụng các điều 129, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T đối với ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T, ông Trương Hoàng B về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 09/6/2002 giữa ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T với ông Trương Bé H và bà Đặng Thị T.

Buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T và ông Trương Hoàng B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 09/6/2002. Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.414,3m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã L, tỉnh Cà Mau có ranh giới, kích thước thể hiện theo các điểm M1M2M3M4 tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25/8/2025

của Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong (Có sơ đồ kèm theo).

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Buộc ông Trương Bé H, bà Đặng Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trương Đại L và bà Lê Hồng T số tiền là 14.576.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Bé H và bà Đặng Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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 dân sự, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn ông Trương Đại L và bị đơn ông Trương Bé H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn bà Lê Hồng T, bị đơn bà Đặng Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng B vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Kiệt