TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **248**/2026/DS-ST
Ngày 29-4-2026
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 3 – CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Minh Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Minh Hoàng

Ông Trần Hoàng Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Linh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lâm Chí Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2026/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Anh Tiền Tấn L, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 091085002294 được cấp ngày 27/4/2021.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1987 - Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2025 của anh Tiền Tấn L (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1987 (có mặt)

Căn cước công dân số: 096187001412 được cấp ngày 27/4/2021.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Bà Thái Thị H1, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Từ Văn Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Từ Thị B, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3. Ông Từ Văn L1 (vắng mặt)

4. Ông Từ Văn Ú, sinh năm 1974 (vắng mặt)

5. Bà Từ Thị N (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn chị Nguyễn Thúy H và anh Tiền Tấn L tại phiên tòa: Vào ngày 12/12/2016, chị Nguyễn Thúy H và anh Tiền Tấn L có nhận chuyển nhượng của ông Từ Văn O, bà Thái Thị H1 01 phần đất diện tích 135m² (ngang 5m x dài 27m), tọa lạc tại ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau. Phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, do ông Từ Văn O đứng tên. Giá chuyển nhượng phần đất là 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, do phía ông O đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng nên chưa thực hiện việc tách quyền sử dụng đất, chỉ lập "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 12/12/2016. Đến ngày 25/02/2024, ông O bệnh nên bà H1 có làm giấy tay bán tiếp cho chị H và anh L phần đất ngang 5m x dài 4m = 20m² liền kề với phần đất đã nhận chuyển nhượng trước đó với giá 6.000.000 đồng. Như vậy, tổng phần đất chị H và anh L nhận chuyển nhượng là ngang 5m x dài 31m = 155m^2. Từ khi chuyển nhượng, phần đất do phía chị H và anh L quản lý sử dụng. Sau đó ông O chết, chị H và chị L yêu cầu phía bà H1 thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận cấp cho ông O đã hết hạn, gia đình bà H1 không thống nhất được nên không thực hiện được việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không tách được giấy chứng nhận cho chị H và anh L. Nay anh L, chị H yêu cầu buộc bà Thái Thị H1 tiếp tục thực hiện giấy tay sang nhượng đất vào ngày 12/12/2016 và 25/02/2024 với tổng diện tích 155m^2, tọa lạc tại ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Thái Thị H1, anh Từ Văn Đ1, chị Từ Thị B, anh Từ Văn L1, anh Từ Văn Ú, chị Từ Thị N không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, anh L và trong các lần Tòa án triệu tập, các đương sự nêu trên đều vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai 2024; Án lệ số: 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L và chị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/12/2016, ký giữa anh L với ông O" và "hợp đồng chuyển nhượng đất ký giữa anh L với ông O và bà H1", theo đo đạc thực tế diện tích đất 155,0m^2 tọa lạc tại ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Thái Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Từ Văn Đ1, chị Từ Thị B, anh Từ Văn L1, anh Từ Văn Ú, chị Từ Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên xem như từ bỏ quyền của mình tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng các đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngày 12/12/2016 và ngày 25/02/2024, ông Từ Văn O, bà Thái Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H tổng diện tích 155m^2, với số tiền 156.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng năm 2024 ông O chết, trong quá trình thực hiện hợp đồng, hàng thừa kế của ông O ngăn cản và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện thủ tục tách quyền dụng đất dẫn đến phát sinh tranh chấp. Như vậy, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn cư trú tại xã S, tỉnh Cà Mau. Theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai và căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

[3] Xét nội dung tranh chấp thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 155m^2 thuộc một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 2, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1995 đứng tên ông Từ Văn O. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn xác định tại thời điểm hai lần giao kết hợp đồng, phía nguyên đơn đều đã trả đủ tổng số tiền 156.000.000 đồng, nên đây là giao dịch đang được các bên thực hiện theo thỏa thuận. Tại thời điểm các bên thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông O đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp, có sự thống nhất cùng ký tên giấy chuyển nhượng của bà H1 là vợ của ông O và các bên hoàn toàn tự nguyện nên đã thỏa mãn điều kiện về chủ thể chuyển nhượng, đối tượng giao dịch dân sự và ý chí của các bên khi thực hiện ký kết hợp đồng.

[4] Tuy hợp đồng chuyển nhượng lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng và giá chuyển nhượng mà không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông O và bà H1 đã giao toàn bộ diện tích đất cho bị đơn quản lý, san lấp mặt bằng, sử dụng ổn định cho đến nay. Cho nên, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện giao tiền cho bên chuyển nhượng hai lần với tổng số tiền 156.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng là các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực (trong khi theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022/AL thì các bên chỉ cần thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì giao dịch đó đã được công nhận).

[5] Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H về yêu cầu công nhận "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 12/12/2016 và "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 24/02/2024 được ký kết giữa ông Từ Văn O và bà Thái Thị H1 với anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H có hiệu lực như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 2, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Minh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1995 đứng tên ông Từ Văn O (theo đo đạc thực tế diện tích đất 155,0m^2, ký hiệu thửa số 2, loại đất ở đô thị, trích đo thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, chỉnh lý năm 2022, tọa lạc tại ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau). Anh L và chị H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 155m^2 khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà H1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 12.179.000 đồng, chi phí thẩm định giá 9.180.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng xong nên buộc bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, 500, 502, 614, 615, 688 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng khoản 3 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H. Công nhận "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 12/12/2016 và "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 24/02/2024 được ký kết giữa ông Từ Văn O và bà Thái Thị H1 với anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H có hiệu lực.

Anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 155m^2, thuộc một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 2, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Minh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1995 đứng tên ông Từ Văn O (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 2, giới hạn các điểm M2, M3, M4, M5) có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông giáp lộ giao thông nông thôn, cạnh dài 05m.

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Từ Văn O, cạnh dài 05m.

- Phía Nam giáp phần đất ông Trần Thanh C, cạnh dài 31m.

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Từ Văn O, cạnh dài 31m.

(Có kèm theo Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất đo đạc ngày 27/10/2025 của Công ty TNHH Một thành viên D).

2. Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

- Bà Thái Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Thái Thị H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 12.179.000 đồng, chi phí thẩm định giá 9.180.000 đồng. Buộc bà Thái Thị H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H tổng số tiền chi phí tố tụng là 21.359.000 (hai mươi mốt triệu ba trăm năm mươi chín nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011374 ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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, 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.

Anh Tiền Tấn L và chị Nguyễn Thúy H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

(đã ký)

Dương Minh Út