

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 316/2025/DS-ST

Ngày: 29 – 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 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Việt Bắc

2. Ông Nguyễn Trường Hận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 292/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Hồng T, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 13, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Anh Ngô Minh D, sinh năm: 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M.B, xã B, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 18/02/2025, quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, bà Quách Hồng T trình bày: Ngày 25/11/2022, anh Ngô Minh D có chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 891m², thửa 58, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp M.B, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp M.B, xã B, tỉnh Cà Mau) với giá 250.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã B chứng thực cùng ngày. Bà đã trả đủ tiền cho anh D và hiện nay đã nhận đất quản

lý, sử dụng nhưng anh D chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà.

Từ nội dung trên, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh D, đồng thời buộc anh D phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà.

** Trong biên bản hòa giải ngày 25/3/2025, bị đơn anh Ngô Minh D trình bày:* Trước đây, anh có vay của bà Quách Hồng T số tiền 250.000.000đ nhưng không có khả năng trả lại. Đến ngày 25/11/2022, anh ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Quách Hồng T phần đất diện tích 891m², thửa 58, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp M.B, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000đ nhưng chưa bàn giao đất và làm thủ tục sang tên cho bà T với lý do chờ thời gian anh làm ăn có điều kiện sẽ chuộc lại. Tuy nhiên, hiện nay anh kêu người khác chuyển nhượng phần đất này với giá khoảng 500.000.000đ để trả nợ cho một số người khác nhưng người mua đến thấy Cơ quan Thi hành án dán giấy niêm phong nên không ai dám mua.

Nay anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa, ông Ngô Minh D vắng mặt không rõ lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với bị đơn vắng mặt không lý do là không chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 501, 502 của Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167 của Luật đất đai – chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25/11/2025 giữa anh Ngô Minh D với bà Quách Hồng T. Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Quách Hồng T khởi kiện anh Ngô Minh D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục tách quyền sử dụng đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.070,4m². Do đó, về tư cách tham gia tố tụng, bà T là nguyên đơn; anh D là bị đơn trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt đương sự: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án, thông qua thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng anh D đều vắng mặt và không có ý kiến phản hồi để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản

2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh D theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất của các đương sự tranh chấp thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 02, diện tích 891m², tọa lạc tại ấp M.B, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp M.B, xã B, tỉnh Cà Mau), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 850515 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/01/2008 mang tên hộ ông Đỗ Thành V và bà Phạm Hồng B, đã được chỉnh lý biến động cho anh Ngô Minh D ngày 31/7/2017. Căn cứ bản trích đo hiện trạng ngày 15/9/2025 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh Việt Nam thể hiện phần đất các bên tranh chấp trên bản vẽ là thửa số 1, diện tích 1.070,4m².

[3] Xét về nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Thành V và bà Phạm Hồng B vào ngày 10/01/2008, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 02, diện tích 891m², trong đó 150m² đất ở nông thôn, 741m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M.B, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 31/7/2017, hộ ông V và bà B chuyển nhượng lại cho anh Ngô Minh D toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ngày 25/11/2022, anh D chuyển nhượng hết phần đất này cho bà Quách Hồng T với giá 250.000.000đ. Hiện tại bà T đang quản lý, sử dụng phần đất này và cho ông Lê Minh Đ mượn căn nhà có trên đất để ở canh tác phần đất thuê trồng lúa phía sau liền kề.

[4] Xét thấy, theo tinh thần Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Theo tinh thần hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và trả tiền, đồng thời cho ông Đ mượn căn nhà có trên đất nhận chuyển nhượng ở để canh tác phần đất thuê trồng lúa phía sau liền kề với thửa đất này, anh D vẫn biết và chấp nhận nhưng vì anh D có ý định muốn chuộc lại đất nên chưa tiếp tục thực hiện được hợp đồng, quá trình hòa giải vụ án tại Tòa án, anh D vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực phù hợp theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Mặt

khác, theo khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự thì kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án. Xét thấy, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và bà T diễn ra trước ngày các bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật gần 02 năm (theo công văn phúc đáp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau). Do vậy, kể từ thời điểm chuyển nhượng đất, anh D chưa phát sinh nghĩa vụ đối với những người được thi hành án nên không thể xem việc chuyển nhượng đất của anh D nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa anh Ngô Minh D với bà Quách Hồng T là phù hợp, có căn cứ. Phần đất này theo bản trích đo hiện trạng là thửa số 1, diện tích 1.070,5m², trong đó có 306,7m² từ bờ đất trở ra đường bê tông hiện trạng theo bản vẽ; nhà mô 25,5m²; lối đi vào nhà mô 30,7m²; 01 căn nhà cấp 4 có trên đất do bà T đang quản lý, sử dụng nhưng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý biến động cho anh D đứng tên. Do đó, đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D để cấp lại cho bà T phần diện tích theo hiện trạng thực tế sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, phương án sử dụng đất tại địa phương.

[5] Trường hợp anh Ngô Minh D không thực hiện thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất cho bà Quách Hồng T thì bà T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Đối với căn nhà cấp 4 do anh D xây dựng trước đây, 01 nhà mô có ngôi mộ của mẹ anh D và một số cây trồng có trên đất, theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá CityLand thì nhà ở có tổng giá trị là 184.184.460đ. Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa anh Ngô Minh D với bà Quách Hồng T không thể hiện các tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, anh D không có đơn yêu cầu phản tố hay đặt ra yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, giải quyết trong vụ án này; khi nào giữa anh D và bà T có phát sinh tranh chấp về các tài sản, công trình có trên đất sẽ được xem xét trong vụ án dân sự khác là phù hợp.

[7] Đối với nhà mô có ngôi mộ và lối đi vào nhà mô của mẹ anh D có diện tích 56,20m² cần phải giao lại cho anh D và gia đình anh D có trách nhiệm quản lý, chăm sóc, tôn tạo và thăm viếng là phù hợp.

[8] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 600.000đ, chi phí đo đạc số tiền 6.437.880đ, chi phí thẩm định giá số tiền 8.748.000đ, tổng số tiền 15.785.000đ, do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên buộc anh D có nghĩa vụ

phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền trên bà T đã tạm ứng chỉ cho tổ chức, cá nhân thực hiện công việc nên buộc anh D phải hoàn trả lại cho bà T theo quy định tại Điều 158, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[9] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Quan hệ pháp luật các Đ sự tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ xem xét việc công nhận hoặc không công nhận hợp đồng, không xác định giá trị tranh chấp nên buộc anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp tạm ứng án phí nên được hoàn lại theo quy định của pháp luật.

[10] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 27, 45 của Luật đất đai;
- Căn cứ các Điều 221, 274, 275, 280 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 165, 166; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 Quách Hồng T – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa anh Ngô Minh D với bà Quách Hồng T, theo bản vẽ hiện trạng ngày 15/9/2025 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh Việt Nam thể hiện là thửa số 1, diện tích 1.070,4m² sau khi trừ diện tích nhà mồ, diện tích lối đi vào nhà mồ của mẹ anh D và diện tích quy hoạch lộ giới theo quy định cho bà T tiếp tục quản lý, sử dụng.

2. Trường hợp anh Ngô Minh D không thực hiện thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất cho bà Quách Hồng T thì bà T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Buộc anh Ngô Minh D có nghĩa vụ hoàn trả các chi phí tố tụng cho bà Quách Hồng T tổng số tiền 15.785.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Buộc anh Ngô Minh D phải chịu 300.000đ. Bà Quách Hồng T không phải chịu án phí, ngày 25 tháng 02 năm 2025, bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai số 5258 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau), được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 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.

5. Quyền kháng cáo: Bà Quách Hồng T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Anh Ngô Minh D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn thư.

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

Hứa Minh Hải