

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 98/2026/DS-ST

Ngày: 30-3-2026

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 2 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Phi Hùng

Ông Đinh Chí Hiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Hữu Duy, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà D Thị K, sinh năm 1957 (có mặt)

Căn Cóc công dân số 096157007263, cấp ngày 21/9/2022.

Địa chỉ C trú: Ấp 4A, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thái Thị D là Trợ giúp viên của Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Căn Cóc công dân số 093152004696, cấp ngày 19/10/2022.

Người nhận ủy quyền của bà Huỳnh Thị H: Ông D Văn TT, sinh năm 1951; Căn Cóc công dân số 096051002650, cấp ngày 19/10/2022. (có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2026.

2. Ông D Văn TT, sinh năm 1951 (có mặt)

Căn Cóc công dân số 096051002650, cấp ngày 19/10/2022

Cùng địa chỉ C trú: Ấp 4A, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Cùng chỗ ở hiện nay: Đường 07, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Căn Cóc công dân số 096194009734, cấp ngày 27/02/2022.

2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1991 (có mặt)

Căn Cóc công dân số 096091010501, cấp ngày 20/6/2023.

3. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Căn Cóc công dân số 096188002333, cấp ngày 21/9/2022.

Người nhận ủy quyền của bà Phạm Thị Thùy D và bà Phạm Thị D: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1991 (có mặt)

Căn Cóc công dân số 096091010501, cấp ngày 20/6/2023.

Theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2026.

4. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1985 (vắng mặt)

5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ C trú: Ấp 4A, xã T (thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang cũ), thành phố Cần Thơ.

6. Bà Tăng Thị T, sinh năm 1948 (vắng mặt)

7. Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ C trú: Khóm 13, phường A (Khóm A, Phường 1 cũ), tỉnh Cà Mau.

8. Ông Phan Văn P, sinh năm 1961 (có yêu cầu xin vắng mặt)

Địa chỉ C trú: Khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau.

NỘI D V U Á N:

**Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2024, biên bản HH giải cũng như tại phiên tòa bà D Thị K cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D Thị K cùng thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà K là ông D Văn H và bà Hồ Thị D cho anh bà K là ông D Văn TT vào năm 1983. Vào năm 1998 vợ chồng ông TT, bà HH chuyển nhượng lại cho bà K và chồng là ông Phạm Văn N (đã chết năm 2018) phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.261,2m², đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau với giá 30 gia lúa. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông TT và bà K có làm hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 14/9/1998. Vợ chồng bà K đã giao vợ chồng ông TT đủ 30 gia lúa và vợ chồng ông TT đã giao vợ chồng bà K quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Quá trình quản lý sử dụng bà K cất nhà ở. Khi ông Nguyễn mất đã chôn cất trên phần đất chuyển nhượng của vợ chồng ông TT nhưng đến nay bà TT chưa được đứng tên QSD đất.

Nay bà K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 14/9/1998 giữa vợ chồng ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH với vợ chồng bà D Thị K, ông Phạm Văn N để bà K được đứng tên QSD đất phần đất nhận chuyển nhượng theo quy định.

**Tại biên bản HH giải cũng như tại phiên tòa ông D Văn TT trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp với diện tích theo đo đạc thực tế 5.261,2m², đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau là của cha tên D Văn HHH (đã chết) và mẹ tên Hồ Thị D (đã chết) cho vợ chồng ông TT vào năm 1983. Vợ chồng ông TT quản lý sử dụng liên tục đến năm 1998 thì chuyển nhượng lại em ruột là bà D Thị K với giá 30 gia lúa. Vợ chồng ông TT đã nhận đủ 30 gia lúa và đã giao toàn bộ phần đất cho vợ chồng bà K quản lý sử dụng. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông chưa chuyển tên cho vợ chồng bà K đứng tên QSD đất.

Nay vợ chồng ông TT thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu của bà K.

**Tại phiên tòa ông Phạm Văn C trình bày:*

Ông là con ruột của bà K và ông Nguyễn. Từ nhỏ ông C cùng các anh chị em sống chung với cha mẹ ở trên phần đất mà cha mẹ chuyển nhượng của cậu là ông TT. Do đất này là của cha mẹ chuyển nhượng nên ông C và các anh chị em không yêu cầu phân chia mà thống nhất giao cho mẹ là bà K tiếp tục quản lý sử dụng và toàn quyền quyết định.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án cũng như quá trình thẩm tra tại phiên tòa có căn cứ cho rằng yêu cầu của bà K là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/1998 giữa vợ chồng bà D Thị K, ông Phạm Văn Nguyễn với ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà D Thị K khởi kiện bị đơn ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án có tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự nhưng ông Lâm, bà T, ông K, ông H vắng mặt tại các lần xét xử không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà D, bà D vắng mặt nhưng có ông C là người đại diện theo ủy quyền; ông P có yêu cầu xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà D, bà D và ông P theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo bản vẽ hiện trạng ngày 02/4/2025 của Công ty TNHH đo đạc khoán sản Tây Ninh thì phần đất trích đo một phần từ thửa đất số 137 tờ bản đồ số 07 (bản đồ chỉnh lý năm 2018), đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau.

-Phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp kinh Cựa Gà có mốc M5M6M7M8M9 dài 69,62m; mặt hậu giáp phần đất ông Trần Thành Đồng, ông Trương Thanh Cường, ông Ngô Tài Soài có mốc M1M2M3M4 dài 77,8m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Trần Thành Đồng có mốc M1M9 dài 37,85m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Phan Văn P có mốc M4M5 dài 62,27m. Phần đất diện tích 5261,2m².

Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp diện tích 5261,2m² có giá trị 284.170.000 đồng (giá trị 1 công = 1.296m² = 70.000.000 đồng).

[4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/1998 với diện tích theo đo đạc thực tế 5261,2m², đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau nay là ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau giữa bà D Thị K với ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH là thực tế có xảy ra. Bởi vì, ông TT thừa nhận khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như

tại phiên tòa ông TT xác định phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho ông TT quản lý sử dụng từ năm 1983 đến năm 1998 chuyển nhượng lại cho bà K. Vợ chồng ông TT đã nhận đủ 30 gia lúa và giao vợ chồng bà K quản lý sử dụng đất từ năm 1998 đến nay nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và vợ chồng ông TT, bà HH có lập thành văn bản ngày 14/9/1998 nhưng không đúng quy định về hình thức, không có công chứng chứng thực theo quy định tại các điều 690, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 1995 nhưng bà K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông TT và vợ chồng ông TT đã giao đất cho vợ chồng bà K quản lý sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp là đảm bảo đúng quy định theo Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2025 bà T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của bà D Thị Ёn (đã chết). Quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Lâm, bà T nhưng ông bà không tham gia tố tụng trong các phiên hòa giải, xét xử và cũng không yêu cầu độc lập, không cung cấp chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét tại vụ án.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà K với ông P, xét thấy quá trình giải quyết vụ án ông P thừa nhận có Tê phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông TT với bà K từ bà K nhưng hợp đồng thuê đất giữa hai bên không có tranh chấp, ông P không có yêu cầu giải quyết tại vụ án. Vì vậy Hội đồng không xem xét.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp theo quy định pháp luật.

Đối với các con của ông Nguyễn và bà K gồm bà D, ông C, bà D, ông K, ông H thỏa thuận giao phần đất cho mẹ là bà K quản lý sử dụng mà không yêu cầu phân chia thừa kế nên Hội đồng xét xử không xem xét tại vụ án. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp và yêu cầu chia thừa kế sẽ khởi kiện tại vụ án khác.

[5] Đối với chi phí xem xét, thẩm định: Tại phiên tòa bà D Thị K thống nhất chịu toàn bộ chi phí đo đạc với số tiền là 9.423.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà K và phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông TT, bà HH thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm – Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 690, 691, 692, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 31 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 137, 138 và 236 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D Thị K với ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/1998.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/1998 giữa vợ chồng bà D Thị K, ông Phan Văn Nguyễn với vợ chồng ông D Văn TT, bà Huỳnh Thị HH. Giao bà D Thị K tiếp tục quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế với diện tích 5.261,2m², đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí, kích thước theo bản vẽ hiện trạng ngày 02/4/2025 của Công ty TNHH đo đạc Khoáng sản Tây Ninh thì phần đất Tộc một phần thửa số 137 tờ bản đồ số 07, chỉnh lý năm 2018 cụ thể như sau: Mặt tiền giáp kinh Cựa Gà có mốc M5M6M7M8M9 dài 69,62m; mặt hậu giáp phần đất ông Trần Thành Đồng, ông Trương Thanh Còng, ông Ngô Tài Soài có mốc M1M2M3M4 dài 77,8m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Trần Thành Đồng có mốc M1M9 dài 37,85m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Phan Văn P có mốc M4M5 dài 62,27m. Bà D Thị K có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định pháp luật.

Bà D Thị K tự chịu chi phí đo đạc với tổng số tiền 9.423.000 đ (Chín triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng). (đã nộp xong)

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D Thị K không phải chịu án phí; Ông D Văn TT và bà Huỳnh Thị HH được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị Cưỡng chế thi hành 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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Kiều Trang