TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Thanh Quyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Qui

Bà Hồ Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Mỹ Diện – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1983; Địa chỉ: khu vực Bình Thạnh B, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

1.2. Bà Đặng Thị Kim C, sinh năm 1983; Địa chỉ: khu vực Bình Thạnh B, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

1.3. Ông Đặng Trường S, sinh năm 1980; Địa chỉ: khu vực Bình Thạnh B, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

1.4. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1982; Địa chỉ: khu vực Bình Thạnh B, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: khu V, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Phước T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: khu V, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3.2. Ông Bùi Hoàng K, sinh năm 1998; Địa chỉ: khu V, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là xã V, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Ngày 19/3/2012, ông Đặng Trường S có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay ba thửa đất ruộng của ông Bùi Thanh T2 (đã chết), bà Dương Thị T gồm:

Thửa đất số 238 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00318 do UBND huyện L cấp ngày 26/11/2006 cho ông Bùi Thanh T2.

Thửa đất số 1754, 1755 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00959 do UBND huyện L cấp ngày 28/4/2003 cho hộ ông Bùi Thanh T2 và bà Dương Thị T. Giá nhận chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T và ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T cũng đã giao đất và giấy chứng nhận cho nguyên đơn nhưng ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T lại không chịu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét thấy, ông Bùi Thanh T2 đã chết trước khi khởi kiện, nên nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Bùi Thanh T2. Đồng thời, giao dịch mua bán đất phát sinh giữa ông Đặng Trường S với ông Bùi Thanh T2 và bà Dương Thị T nên bà Nguyễn Thị Kim H xin rút lại yêu cầu khởi kiện, chỉ để ông Đặng Trường S đại diện đứng ra khởi kiện bà Dương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có liên quan đến phần đất tranh chấp.

Nay ông Đặng Trường S yêu cầu bị đơn bà Dương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Hoàng K, Bùi Phước T1, Nguyễn Thị H2 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.482m^2 cho ông Đặng Trường S.

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ và bà Đặng Thị Kim C trình bày: Ngày 19/3/2012, ông Đoàn Văn Đ có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay hai thửa đất ruộng số 164, 165 của ông Bùi Thanh T2 (đã chết), bà Dương Thị T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00398 do UBND huyện L cấp ngày 20/5/1998 cho hộ Dương Thị T. Giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Bùi Thanh T2,

bà Dương Thị T và ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T cũng đã giao đất và giấy chứng nhận cho nguyên đơn nhưng ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T lại không chịu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét thấy, ông Bùi Thanh T2 đã chết trước khi khởi kiện, nên nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Bùi Thanh T2. Đồng thời, giao dịch mua bán đất phát sinh giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Bùi Thanh T2 và bà Dương Thị T nên bà Đặng Thị Kim C xin rút lại yêu cầu khởi kiện, chỉ để ông Đoàn Văn Đ đại diện đứng ra khởi kiện bà Dương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có liên quan đến phần đất tranh chấp.

Nay ông Đoàn Văn Đ yêu cầu bị đơn bà Dương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Hoàng K, Bùi Phước T1, Nguyễn Thị H2 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.345,4m^2 cho ông Đoàn Văn Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Dương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Hoàng K, Bùi Phước T1, Nguyễn Thị H2 vắng mặt. Đối với bà Nguyễn Thị H2 mặc dù có cung cấp thông tin và có ý kiến trình bày đối với tài sản của ông Bùi Thanh T2 thì không có liên quan đến bà H2 nhưng không ký tên vào biên bản xác minh ngày 12/8/2025.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Trường S và ông Đoàn Văn Đ. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.482,0m^2 cho ông Đặng Trường S. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.345,4m^2 cho ông Đoàn Văn Đ. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ đã thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại tòa án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng, yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bị đơn bà Dương Thị T có nơi cư trú trên địa bàn phường L. Do đó, đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Vụ án do các nguyên đơn khởi kiện vào ngày 04/10/2024, căn cứ vào trích lục khai tử số 4382/2025/TTKT-BS ngày 12/8/2025 của UBND phường L xác định ông Bùi Thanh T2 đã chết vào ngày 23/5/2022, chết trước khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Bùi Thanh T2 nên các nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Bùi Thanh T2 là phù hợp quy định pháp luật. Đồng thời, các nguyên đơn bà Đặng Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim H tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện, để cho ông Đặng Trường S cũng như ông Đoàn Văn Đ quyết định nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trong phạm vi vụ án, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trường S cũng như ông Đoàn Văn Đ khởi kiện đối với bị đơn bà Dương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Ông Bùi Thanh T2 chết vào ngày 23/5/2022, qua kết quả xác minh thể hiện ông T2 có vợ là bà Dương Thị T, 02 người con gồm Bùi Hoàng K và Bùi Phước T1, mẹ ruột của ông T2 là bà Nguyễn Thanh H1 và ông Bùi Văn H3 (đã chết năm 1972). Căn cứ vào Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm bà Dương Thị T, ông Bùi Hoàng K, ông Bùi Phước T1 và bà Nguyễn Thanh H1. Đồng thời, hộ Dương Thị T gồm có bà T, ông T1 và ông K. Do đó, xác định họ là đương sự trong vụ án theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị T, ông Bùi Hoàng K, ông Bùi Phước T1 và bà Nguyễn Thanh H1 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trường S.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Trường S cung cấp giấy tay "Tờ bán đất ruộng" ngày 19/3/2012, giữa ông Đặng Trường S với ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T tại 03 thửa đất số 238, 1754, 1755 có chữ ký của bà T, ông T2 và những người chứng kiến. Xét giao dịch của các bên chưa đảm bảo hình thức theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015), tuy nhiên, nguyên đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao tiền, bị đơn đã giao đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Đặng Trường S. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của giao dịch nêu trên. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.482m^2 cho ông Đặng Trường S.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đoàn Văn Đ cung cấp giấy tay "Tờ bán đất ruộng" ngày 19/3/2012, giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Bùi Thanh T2, bà Dương Thị T tại 02 thửa đất số 164, 165 có chữ ký của bà T, ông T2. Tương tự như nhận định tại mục [2.2], xét giao dịch của các bên chưa đảm bảo hình thức theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015), tuy nhiên, nguyên đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao tiền, bị đơn đã giao đất, bản chính

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của giao dịch nêu trên. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.345,4m^2 cho ông Đoàn Văn Đ.

[3] Về tài sản trên đất:

- Đối với phần đất ông Đặng Trường S đang quản lý sử dụng có cây trồng (chuối) trên đất nên được tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng trên đất.

- Đối với phần đất ông Đoàn Văn Đ đang quản lý sử dụng có cây trồng (dừa) trên đất nên được tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng trên đất.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn thống nhất chịu toàn bộ án phí.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, trích lục tài sản:

- Đối với trường hợp do ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H là nguyên đơn số tiền là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H thống nhất chịu toàn bộ, ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp xong.

- Đối với trường hợp do ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C là nguyên đơn số tiền là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C thống nhất chịu toàn bộ, ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C đã nộp xong.

[6] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 615, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Trường S và ông Đoàn Văn Đ.

[2] Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.482,0m^2 cho ông Đặng Trường S *(Kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 23/5/2025 của Công ty TNHH D (có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L)).*

[3] Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.345,4m^2 cho ông Đoàn Văn Đ *(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2025 ngày 14/01/2025 của Công ty TNHH D (có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L)).*

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Về tài sản trên đất: Ông Đặng Trường S, ông Đoàn Văn Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng trên đất được công nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn Đ thống nhất chịu số tiền án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0007968 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ), số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001951 ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Đặng Trường S thống nhất chịu số tiền án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0007967 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ), số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001953 ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, trích lục tài sản:

- Ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H thống nhất chịu số tiền là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp xong.

- Ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C thống nhất chịu số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C đã nộp xong.

[7] 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 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.

[8] Ông Đặng Trường S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Đoàn Văn Đ, bà Đặng Thị Kim C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 30/9/2025). Bà Dương Thị T, ông Bùi Hoàng K, ông Bùi Phước T1 và bà Nguyễn Thanh H1 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

Châu Thanh Quyền

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 12 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 12 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.