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: 49/2025/DS-ST
Ngày 08-8-2025
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 4 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiển

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Thị Chuyền, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tô Vũ H, sinh năm 1978; địa chỉ: Khóm A, phường AX, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Anh Lê Văn L, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Lê Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Lê Thị G, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Lê Thị X, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Chị Lê Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Chị Lê Thị A, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Tô Vũ H, ông Nguyễn Phú H và bà Trần Thị C thống nhất trình bày: Ngày 24/8/1999 âm lịch, ông H, bà C đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà S 02 công đất tầm lớn, giá 14 chỉ vàng 24k. Hai bên đã nhận vàng và nhận đất cùng ngày lập hợp đồng, nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng phí bị đơn không có ý kiến phản đối.

Tại đơn khởi kiện, ông H, bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị S ngày 24/8/1999 đối với phần đất hai công tầm lớn và yêu cầu bà S thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Tại phiên tòa, ông H, bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch đối với phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 1.100,5m^2 thuộc một phần thửa 656, tờ bản đồ số 9, bản đồ năm 2011 tọa lạc ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (nay thuộc ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau).

Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà và ông Lê Văn T không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, cụ thể: Trước đây, bà và ông Lê Văn T có mua gạo và mượn nguyên đơn vay dùm vàng của bà N (bà không nhớ rõ số vàng mượn vay dùm nhưng nhớ khoảng 01 đến 1,5 chỉ vàng 24k). Sau đó do không có khả năng trả nên hai bên thỏa thuận nhượng đất cho nguyên đơn sử dụng, khi nào có điều kiện sẽ chuộc lại. Cách đây khoảng 07 – 08 năm, nguyên đơn yêu cầu bà đưa 2,4 cây vàng 24k sẽ cho chuộc lại đất nhưng bà nói không có khả năng nên nguyên đơn đã yêu cầu ấp giải quyết (ông TM và ông 03 T là người giải quyết) nhưng không thành. Đến khoảng 25 tết, nguyên đơn có yêu cầu bà chuộc đất với giá 100.000.000đ/01 công nhưng do không có khả năng nên bà không chuộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch đối với phần đất tranh chấp diện tích 1.100,5m^2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà C về việc trả giá trị cây trồng trên đất số tiền 200.000đ. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với anh Lê Văn L, anh Lê Văn T, chị Lê Thị G, chị Lê Thị X, chị Lê Thị T và chị Lê Thị A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị S, anh Lê Văn L, anh Lê Văn T, chị Lê Thị G, chị Lê Thị X, chị Lê Thị T và chị Lê Thị A đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông T, bà S ngày 24/8/1999 âm lịch đối với phần đất 02 công tầm lớn. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch đối với phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 1.100,5m^2. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch, thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập không đúng quy định và không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định tại Điều 133, 691 và 707 của Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.2] Về nội dung: Phía nguyên đơn cho rằng ông T, bà S đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp, còn bị đơn cho rằng chỉ cầm cố phần đất cho nguyên đơn, thấy rằng:

Theo tờ chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch có nội dung: "Tôi xin chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phú H ở cùng ấp số đất tôi chuyển nhượng là 02 công tầm lớn, số vàng là 14 chỉ vàng 24k". Theo nội dung trên, ông T đã chuyển nhượng 02 công đất tầm lớn cho ông H với giá 14 chỉ vàng 24k.

Theo nội dung đoạn ghi âm nguyên đơn cung cấp thể hiện bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Phía nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối. Bị đơn cho rằng chỉ cầm cố đất cho nguyên đơn nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Như vậy có đủ cơ sở xác định ông T, bà S đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[3.3] Như nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông T vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng nội dung việc chuyển nhượng đất giữa hai

bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng đã nhận đủ vàng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định hoặc hợp đồng không được 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*". Theo quy định trên, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch.

[3.4] Theo Biên bản thẩm định ngày 22/5/2025 trên phần đất tranh chấp có hai cây me và một cây tràm bông vàng do bà S trồng. Theo chứng thư thẩm định giá xác định hai cây me và một cây tràm bông vàng có giá trị 200.000đ. Tại phiên Tòa phía nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho bà S nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T ngày 24/8/1999 âm lịch đối với phần đất tranh chấp diện tích 1.100,5m^2. Buộc ông H, bà C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Sương số tiền 200.000đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà C không phải chịu do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Bà S phải chịu 300.000đ do không có đơn xin miễn án phí.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà S phải chịu 9.623.000đ do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C được chấp nhận. Ông H, bà C đã nộp 9.623.000đ được nhận lại từ bà S. Buộc bà S có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà C số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú H, bà Trần Thị C.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phú H với ông Lê Văn T ngày 24/8/21999 âm lịch đối với phần đất tranh chấp diện tích 1.100,5m^2 tại các điểm M2M3M4M16M15 thuộc một phần thửa 656, tờ bản đồ số 9, bản đồ năm 2011 tọa lạc ấp ĐTA, xã ĐD, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn B đang quản lý, sử dụng;

hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Phú H đang quản lý, sử dụng; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị S đang quản lý, sử dụng; hưởng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Phú H đang quản lý, sử dụng. Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Lê Thị T có nghĩa vụ giao phần đất trên cho ông Nguyễn Phú H, bà Trần Thị C.

(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 26/5/2025 của Chi nhánh công ty TNHH TVXD- Đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

- Buộc ông Nguyễn Phú H, bà Trần Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị S số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu số tiền 9.623.000đ (chín triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Phú H, bà Trần Thị C số tiền 9.623.000đ (chín triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản các tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trạng