

**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: 374/2026/DS-ST
Ngày: 01 – 7 – 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, 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:

- Ông Trần Tấn Công
- Ông Nguyễn Thanh Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Chiến, 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 01 tháng 7 năm 2026, 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: 14/2026/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 480/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Tạ Tấn T**, sinh năm: 1969 (xin vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096069014347, cấp ngày 28/6/2021.

Bà **Dương Thu B**, sinh năm: 1977 (xin vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096177009660, cấp ngày 28/6/2021.

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp E (nay là ấp T), xã S, tỉnh Cà Mau.**

- Bị đơn: Ông **Lý Văn C (Q)**, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Chứng minh nhân dân số: 381095793, cấp ngày 16/02/2017.

Địa chỉ cư trú: **Ấp R (nay là ấp P), xã K, tỉnh Cà Mau.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Trần Văn D, sinh năm: 1976 (xin vắng mặt).

Bà Son Thị S, sinh năm: 1978 (xin vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096178003783, cấp ngày 05/10/2022.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R (nay là ấp P), xã K, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 06/01/2026, quá trình giải quyết vụ án, ông Ta Tấn T và bà Dương Thu B trình bày: Ngày 06/8/2021, ông Lý Văn C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông một phần đất chiều ngang 8,8m, chiều dài 34,4m, tổng diện tích khoảng 302m², thuộc thửa số 1219, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp P, xã K, tỉnh Cà Mau với giá 40.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy viết tay, có T1 áp ký xác nhận. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác đến nay nhưng ông C chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất ông bà nhận chuyển nhượng có tổng diện tích 203,1m², trong đó có 100m² đất ở.

Từ nội dung trên, ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2021 giữa ông bà với ông Lý Văn C có tổng diện tích 203,1m², trong đó có 100m² đất ở.

* Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 01/4/2026, quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn D và bà Son Thị S trình bày: Ngày 12/9/2020, ông Lý Văn C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông một phần đất chiều ngang 9m, chiều dài 30m, tổng diện tích khoảng 270m², thuộc thửa số 1219, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp P, xã K, tỉnh Cà Mau với giá 04 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy viết tay, có T1 áp ký xác nhận. Vợ chồng ông đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác, cất nhà ở đến nay nhưng ông C chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất ông bà nhận chuyển nhượng có tổng diện tích 245,2m², trong đó có 200m² đất ở.

Từ nội dung trên, ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/9/2020 giữa ông bà với ông Lý Văn C có tổng diện tích 245,2m², trong đó có 200m² đất ở.

* Đối với ông Lý Văn C 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, các đương sự có mặt là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với đương sự vắng mặt không lý do là không chấp

hành đúng quy định 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 2013; các Điều 26, 27, 45 của Luật đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Q1, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/8/2021 giữa ông Lý Văn C với ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B có diện tích đo đạc thực tế 203,1m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12/9/2020 giữa ông Lý Văn C với ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S có diện tích đo đạc thực tế 245,2m². Buộc các đương sự 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: Ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B khởi kiện ông Lý Văn C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông bà làm thủ tục tách quyền sử dụng đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 203,1m². Do đó, về tư cách tham gia tố tụng, ông T và bà B là nguyên đơn; ông C 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 với ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S có yêu cầu độc lập nên Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 4 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: Đối với ông Lý Văn C, 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 ông C đều vắng mặt không lý do 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 ông C 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 1219, tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế của ông T, bà B nhận chuyển nhượng là 203,1m²; của ông D, bà S nhận chuyển nhượng là 245,2m², tọa lạc tại ấp P, xã K, tỉnh Cà Mau, theo bản trích đo hiện trạng ngày 12/5/2026 của Công ty TNHH T2, thể hiện thửa số 1 và số 2.

[3] Xét về nguồn gốc sử dụng đất: Được tặng cho đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Văn C năm 2020, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 450,2m², trong đó 300m² đất ở nông thôn, 150,2m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp P, xã K, tỉnh Cà Mau. Ngày 12/9/2020, ông Lý Văn C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S một phần đất diện tích 245,2m² nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng qua cho vợ chồng ông D. Ngày 06/8/2021, ông Lý Văn C

tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Tạ Tấn T** và bà **Dương Thu B** một phần đất diện tích 203,1m² (hết phần diện tích còn lại của thửa đất) nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng qua cho vợ chồng ông **T**. Hiện tại gia đình ông **T** và ông **D** đang quản lý, sử dụng phần đất này để làm nhà ở và trồng lúa.

[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 ông **C** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **T** và bà **B**; ông **D** và bà **S** thì phần đất này bên nhận chuyển nhượng là ông **D** và bà **S** cũng như ông **T** và bà **B** đã nhận đất và trả đủ tiền cho ông **C**, đồng thời vợ chồng ông **D** đã làm nhà ở kiên cố; vợ chồng ông **T** trực tiếp canh tác đất cho đến nay, ông **C** vẫn biết và chấp nhận, không phản đối nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất qua cho vợ chồng ông **D** và vợ chồng ông **T**. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa ông **Lý Văn C** với ông **Trần Văn D** và bà **Sơn Thị S**; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2021 giữa ông **Lý Văn C** với ông **Tạ Tấn T** và bà **Dương Thu B** là phù hợp, có căn cứ. Phần đất này theo bản trích đo hiện trạng là thửa số 1 và số 2, tổng diện tích 448,3m². Do đó, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Lý Văn C** để cấp lại cho ông **D** và bà **S**, ông **T** và bà **Ba** 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] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp **R**, xã **K**, huyện **T**, tỉnh **Cà Mau**, nay là ấp **P**, xã **K**, tỉnh **Cà Mau** mang tên **Lý Văn C** hiện ông **Tạ Tấn T** và bà **Dương Thu B** đang giữ nên buộc ông **T** và bà **Ba P** giao lại giấy này cho cơ quan nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông **D** và bà **S** cũng như ông **T** và bà **B** theo quy định.

[6] Trường hợp ông **Lý Văn C** không thực hiện thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn D** và bà **Sơn Thị S** cũng như ông **Tạ Tấn T** và bà **Dương Thu B** thì ông **D** và bà **S**, ông **T** và bà **B** vẫn 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 và pháp luật có liên quan.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000đ, chi phí đo đạc số tiền 6.054.000đ, tổng số tiền 8.054.000đ, do yêu cầu của ông T và bà B; ông D và bà S được chấp nhận nên buộc ông C có nghĩa vụ phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T và bà B tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí này nên được chấp nhận. Số tiền trên ông T và bà B đã tạm ứng chi đủ cho tổ chức, cá nhân thực hiện công việc xong nên không đặt ra việc hoàn trả lại hay phải nộp tiếp.

[8] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Quan hệ pháp luật các đương 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 bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện chịu phần án phí này. Xét thấy, sự tự nguyện của các đương sự là phù hợp, có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai 2013;
- Căn cứ các Điều 26, 27, 45 của Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 129, 221, 274, 275, 280 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 157; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 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 ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2021 giữa ông Lý Văn C (Q) với ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B, theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 12/5/2026 của Công ty TNHH T2, thể hiện thửa số 2, có tổng diện tích 203,1m² cho ông T và bà B tiếp tục quản lý, sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa ông Lý Văn C (Q) với ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S, theo bản vẽ trích đo hiện trạng

ngày 12/5/2026 của Công ty TNHH T2, thể hiện thửa số 1, có tổng diện tích 245,2m² cho ông D và bà S tiếp tục quản lý, sử dụng.

3. Buộc ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu Ba P giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã K, tỉnh Cà Mau mang tên ông Lý Văn C cho cơ quan nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S; ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B theo quy định.

4. Trường hợp ông Lý Văn C không thực hiện thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất cho ông D và bà S, ông T và bà B thì ông D và bà S, ông T và bà B vẫn 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 và pháp luật có liên quan.

5. Ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B tự nguyện chịu các chi phí tổ tụng tổng số tiền 8.054.000đ (tám triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng), đã thanh toán xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Tạ Tấn T và bà Dương Thu B tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), ngày 06 tháng 01 năm 2026, ông T và bà B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai số 125 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu. Ông Trần Văn D và bà Sơn Thị S tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), ngày 01 tháng 4 năm 2026, ông D và bà S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai số 3352 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu.

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.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự 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
(Đã ký)**

Hứa Minh Hải