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: 443/2025/DS-ST
Ngày 31-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Lâm Thành Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Duyên Văn Hiền

Bà Nguyễn Huỳnh Hưỡng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hường – Thư ký viên, Toà 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: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 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 345/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 518/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Ngô Vũ L**, sinh năm 1988.

2. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ cư trú ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền:

Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/5/2025.

Anh **Trương Bảo D**, sinh năm 1992, có mặt, địa chỉ cư trú khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1985, đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Nơi thường trú khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S,

tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, nay là ấp T, xã Đ, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Anh **Nguyễn Chí T1**, sinh năm 2004, vắng mặt.

2. Chị **Nguyễn Thị Tâm N**, sinh năm 2007, vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T, người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là anh Trương Bảo D trình bày:

Ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn Đ diện tích đất 11.143,8m^2, đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau, giá 500 triệu đồng. Có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017, ký giữa ông Đ và ông L. Ông L và bà T đưa trước cho bà M và ông Đ 450 triệu đồng, số tiền còn lại khi ông L và bà T đứng tên QSD đất sẽ giao đủ. Thực tế, ông L và bà T đã được đứng tên diện tích đất 10.063,2m^2, diện tích đất còn lại 1.080,6m^2 đang trong quá trình làm thủ tục thì ông Đ chết.

Nay, ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu:

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017, ký giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Ngô Vũ L.

Công nhận cho ông L và bà T được QSD diện tích đất 1.080,6m^2, phần đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ là chồng bà M, ông Đ chết năm 2017. Bà và ông Đ có chung 02 người con là Nguyễn Chí T1, Nguyễn Thị Tâm N. Cha mẹ ruột ông Đ, là ông Nguyễn Văn C (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 2014). Trước đây, bà và ông Đ có chuyển nhượng cho ông L và bà T diện tích đất 11.143,8m^2, đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau, giá 500 triệu đồng. Có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017. Ông L và bà T trả trước 450 triệu đồng, số tiền còn lại khi ông L và bà T đứng tên QSD đất sẽ giao đủ. Ông L và bà T đã đứng tên diện tích đất 10.063,2m^2, diện tích đất còn lại 1.080,6m^2 đang trong quá trình làm thủ tục thì ông Đ chết. Bà Nguyễn Thị M đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T, số tiền còn lại theo hợp đồng bị đơn đã nhận đầy đủ, không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Tâm N, là con bà M vắng mặt.

Tại phiên toà, anh D được nguyên đơn là ông L và bà T uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Riêng, đối với anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Tâm N vắng mặt, là đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Toà án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị Tuyết .

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017, ký giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Ngô Vũ L.

- Công nhận cho ông L và bà T được QSD diện tích đất 1.039,1m^2, phần đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc chấp hành pháp luật của đương sự:

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị M, có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Tâm N đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên, là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

- Được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

- Đối tượng của hợp đồng là diện tích đất theo thực tế 1.039,1m^2, có địa chỉ tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Từ đó, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn là ông L và bà T có nhận chuyển nhượng của bà M và ông Đ phần đất 11.143,8m^2, được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017 ký giữa ông L với ông Đ. Các bên thoả thuận giá trị của hợp đồng là 500 triệu đồng, ông L và bà T đã giao cho bà M và ông Đ số tiền 450 triệu đồng, số tiền còn lại thoả thuận khi ông L và bà T đứng tên QSD đất toàn bộ phần đất nêu trên sẽ giao đủ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD số DL 348965 ngày 20/12/2023, diện tích đất 9.575,6m^2, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 05, loại đất nuôi trồng thuỷ sản, còn diện tích đất 1.080,6m^2, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5, do ông Đ chết, dẫn đến không làm được thủ tục tách QSD đất để ông L và bà T đứng tên phần đất này. Nay, ông L và bà T khởi kiện yêu cầu: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017 ký giữa ông Đ và ông L. Công nhận cho ông L và bà T được QSD diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.039,1m^2, trích đo thửa đất số 65, tờ bản đồ số 05, chỉnh lý năm 2022.

Tại Biên bản lấy lời khai bà M ngày 25/12/2025, bà M khai: Lời khai của ông L và bà T là đúng, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông ông L và bà T. Vì phần đất 1.080,6m^2, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5, là do ông L và bà T quản lý, số tiền còn lại của hợp đồng bà M đã nhận đủ, bà M không có ý kiến gì. Ngoài ra bà M khai: Ông Đ chết năm 2017, bà và ông Đ có chung 02 người con là anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Tâm N, ngoài ra cha mẹ ruột của ông Đ là ông Nguyễn Văn C, ông C chết năm 2015 và bà Nguyễn Thị H, bà H chết năm 2014.

Như vậy, hàng thừa kế thứ 1 của ông Đ vợ là bà M, cùng 02 người con bà M và ông Đ là anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Tâm N, cho nên Toà án đưa anh T1 và chị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét, bà M và ông Đ chuyển nhượng QSD đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.039,1m^2 cho ông L và bà T, thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017, hình thức là giấy tay, nên đã vi phạm tại khoản 2 Điều 119; khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024). Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng do ông L và bà T quản lý, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng với nhau. Diện tích đất 1.039,1m^2, là loại đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, hội đủ các điều kiện tách thửa để cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2, Điều 129 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 33 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024), tình thần Án lệ số: 52/2021/AL ngày 25/11/2021 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017 ký giữa ông Đ và ông L, công nhận cho ông L và bà T được QSD diện tích đất 1.039,1m^2, loại đất ở nông thôn, đất

trồng cây lâu năm – ONT+CLN, trích đo thửa đất số 65, tờ bản đồ số 05, chỉnh lý năm 2022, phần đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau - kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 12/8/2025.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 22.873.000 đồng (chi phí đo đạc 7.873.000 đồng, chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng), do ông L và bà T đã nộp xong ở các Cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, tại phiên toà anh D là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn, tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này và không có yêu cầu gì khác.

Do đó, cần ghi nhận ý chí tự nguyện nêu trên của anh D là phù hợp.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T, về án phí được xử lý như sau:

- H1 lại tiền tạm ứng phí cho ông L và bà T .

- Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, vợ là bà M, cùng 02 người con bà M và ông Đ là Nguyễn Chí T1 và Nguyễn Thị Tâm N phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

Xét, nhận định và đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 119; khoản 2, Điều 129; các điều 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Các điều 3, 26, 27, 236 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị Tuyết .

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Hợp đồng mua bán đất ngày 07/4/2017, ký giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Ngô Vũ L.

Công nhận cho ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 1.039,1m^2 (ký hiệu thửa 2), loại đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm – ONT+CLN, trích đo thửa đất số 65, tờ bản đồ số 05, chỉnh lý năm 2022, phần đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 12/8/2025.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T, người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là anh Trương Bảo D về việc tự nguyện

chịu chi phí tố tụng số tiền 22.873.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn đồng), ông L và bà T đã nộp xong.

3. Về án phí:

H1 lại tiền tạm ứng phí cho ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu 0005684 ngày 27/5/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Chí T1, Nguyễn Thị Tâm N phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

"Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Ngô Vũ L và bà Lê Thị T được quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Chí T1, Nguyễn Thị Tâm N vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự (3b);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang