

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 58/2025/DS-ST  
Ngày: 18 - 02 - 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 HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Hồ Yến Phương

**Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Nguyễn Huỳnh Hương

Bà Nguyễn Kim Lên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Trúc Linh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 468/2023/TLST- DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 566/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trịnh Lệ H, sinh năm 1952 (*Xin xét xử vắng mặt*)

Nơi cư trú: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** 1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1961 (*Vắng mặt*)

Nơi cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trịnh Công L, sinh năm 1983 (*Vắng mặt*)

Nơi cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Phạm Trúc P, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (*Xin xét xử vắng mặt*)

2. Bà Đinh Ngọc T, sinh năm 1983 (Vợ của ông Trịnh Hải Đ); Nơi cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. (*Xin từ chối tham gia tố tụng*)

3. Trịnh Nhã L1, sinh năm 2003 (Con của ông Trịnh Hải Đ); Nơi cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. (*Xin từ chối tham gia tố tụng*)

4. Trịnh Ngọc Ái L2, sinh năm 2011 (Con của ông Trịnh Hải Đ); Nơi cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. (*Xin từ chối tham gia tố tụng*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Lệ H trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà cho vợ chồng người em của bà là Trịnh Văn V và Trần Thị X. Năm 2008, ông V chết. Đến ngày 29/10/2010 vợ con của ông V là bà Trần Thị X, Trịnh Công L, Trịnh Hải Đ có thống nhất chuyển nhượng lại hết diện tích đất cho bà là khoảng 03 công tầm 03 mét, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, có lập Tờ giao kèo sang nhượng, sau khi sang nhượng thì bà đã nhận đất quản lý sử dụng, cất nhà ở ổn định cho đến nay, đến khi bà yêu cầu bà X và các cháu làm thủ tục sang tên thì phát sinh tranh chấp. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap ngày 29/10/2010 giữa bà với Trần Thị X, Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ (đã chết) đối với phần đất có diện tích khoảng 03 công tầm 03 mét để bà được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà Trịnh Lệ H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và nộp thay án phí cho bị đơn trường hợp Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu án phí.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trúc P trình bày:* Trước đây trong Tờ giao kèo có thể hiện anh là đại diện bên mua đất cùng mẹ anh là bà Trịnh Lệ H, thực tế việc sang nhượng chỉ có mình mẹ anh nhận sang nhượng, anh chỉ có mặt ký cùng bà H trong Tờ giao kèo. Nay anh chỉ yêu cầu Tòa án công nhận Tờ giao kèo cho riêng mẹ của anh là bà Trịnh Lệ H để mẹ anh làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất, anh không yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Ngọc T trình bày:* Bà là vợ của ông Trịnh Hải Đ – Sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Bà xác định chồng bà là ông Trịnh Hải Đ đã chết vào năm 2021 (Nộp kèm theo bản sao Trích lục khai tử). Giữa bà và ông Trịnh Hải Đ có 02 người con chung là: Trịnh Nhã L1, sinh năm 2003 và Trịnh Ngọc Ái L2, sinh năm 2011, sống cùng với bà tại địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Sự việc liên quan đến việc cô Trịnh Lệ H khởi kiện thì do là vợ chồng nên cũng có nghe chồng nói là có ký cho mẹ sang đất ông bà nội cho cha cho cô H, do thời gian lâu và cũng không quan tâm đến nên bà không nắm rõ sự việc cụ thể như thế nào. Hiện nay, do chồng bà đã mất, bà và các con không có yêu cầu hay liên quan gì đến vụ án. Bà và các con xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án, yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận việc bà và các con xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án, gia đình bà cam kết không có khiếu nại gì về sau liên quan đến vụ án này.

*Đối với bị đơn bà Trần Thị X và ông Trịnh Công L, quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối làm việc với Tòa án và cũng không có văn bản phản hồi ý kiến.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trịnh Lệ H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà Trịnh Lệ H với bà Trần Thị X, ông Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ theo Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap ngày 29/10/2010 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3.188m<sup>2</sup> tọa lạc khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bà H được quyền tiếp tục quản lý toàn bộ phần đất và đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị xử lý theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Lệ H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị X, ông Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp có tọa lạc tại Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Trịnh Lệ H, ông Phạm Trúc P có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn bà Trần Thị X và ông Trịnh Công L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng và vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Lệ H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hồ sơ thể hiện vào năm 2010 bà Trịnh Lệ H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị X, ông Trịnh Công L và ông Trịnh Hải Đ (vợ con của ông Trịnh Văn V, đã chết vào năm 2008) theo “*Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap*” ngày 29/10/2010 với diện tích theo Giấy chứng nhận ông Trịnh Văn V được cấp (đo đạc thực tế là 3.188m<sup>2</sup>). Tòa án tiến hành xác minh những người chứng kiến gồm: Ông Trịnh Văn H1, ông Trịnh Văn T1, bà Trịnh Thị Y, ông Tạ Văn T2 thì tất cả đều xác định có tham dự và có ký chứng kiến việc thoả thuận sang nhượng đất vườn giữa bà X, ông L, ông Đ cho bà H. Bà H đã trả đủ tiền, từ khi nhận chuyển nhượng bà H đã quản lý, sử dụng cát nhà ở ổn định cho đến nay. Do đó, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Tờ giao kèo là có xảy ra thực tế.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap ngày 29/10/2010*”, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trịnh Văn V, ông V đã chết vào năm 2008 nên hàng thừa kế của ông V là vợ là bà Trần Thị X cùng 02 người con là Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ thực hiện chuyển nhượng là đủ điều kiện theo quy định. Mặc dù về hình thức hợp đồng các bên xác lập không được công chứng, chứng thực theo quy định Điều 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai nhưng tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng các bên hoàn toàn

có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc xác lập và thực hiện hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ được giao kết trong hợp đồng với nhau (cụ thể bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng cất nhà ở ổn định). Do đó, cần công nhận hiệu lực hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Lệ H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap ngày 29/10/2010*” được ký kết giữa bà Trịnh Lệ H với bà Trần Thị X, ông Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3.188m<sup>2</sup>, thửa đất số 65 – tờ bản đồ số 4 (bản đồ chỉnh lý năm 2023), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực pháp luật. Bà Trịnh Lệ H đang trực tiếp quản lý, sử dụng được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên và có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất được công nhận nêu trên cho bà Trịnh Lệ H.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Lệ H tự nguyện chịu toàn bộ tổng cộng số tiền là 13.163.000 đồng (Chi phí đo đạc: 12.763.000; Chi phí thẩm định: 400.000 đồng), bà H đã nộp xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Lệ H được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị X và ông Trịnh Công L phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà Trịnh Lệ H tự nguyện nộp thay bị đơn nên buộc bà Trịnh Lệ H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Các điều 147, 201, 217, 218 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 129, Điều 500, 502, Điều 503 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Lệ H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ giao kèo sang nhượng đất vườn tap ngày 29/10/2010*” được ký kết giữa bà Trịnh Lệ H với

bà Trần Thị X, ông Trịnh Công L và Trịnh Hải Đ đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3.188m<sup>2</sup>, thửa đất số 65 – tờ bản đồ số 4 (bản đồ chỉnh lý năm 2023), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực pháp luật.

*(Vị trí, tứ cận của phần đất thể hiện tại Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/10/2024 của Công ty TNHH MTV T3)*

*Bà Trịnh Lệ H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên và có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất được công nhận nêu trên cho bà Trịnh Lệ H.*

## 2. Về án phí:

Bà Trịnh Lệ H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

*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 thoả 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.*

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có 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.

### **Nơi nhận:**

- VKSND huyện Trần Văn Thờ
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thờ;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án; án văn.

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

**Hồ Yến Phương**