

Bản án số: 101/2025/DS-ST
Ngày 25-4-2025
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 ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Kết

Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Đoi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Đoi tham gia phiên tòa:

Ông Dương Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Đoi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 557/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Tổ N, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Số 83, ĐTH, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hoàng H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Việt T; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

3. Ông Đặng Long H; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)
 4. Ông Đặng Long H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Đường NT, khóm C, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. (có mặt)
 5. Ông Đặng Phi Đ, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)
 6. Ông Đặng Phi L; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)
 7. Bà Đặng Lệ H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (có mặt)
 8. Bà Đặng Huyền N; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)
 9. Bà Đặng Huyền T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Đường NT, khóm C, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. (có mặt)
 10. Bà Đặng Tường L; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)
 11. Ông Nguyễn Trường H, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (có mặt)
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:* Bà Trần Kim X – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)
12. Bà Lê Ánh N; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Nguyễn Tố N, bà Huỳnh Thị L và ông Đỗ Văn S thống nhất trình bày:

Ngày 10/9/2014 bà L chuyển nhượng của ông T phần đất diện tích 972m² (ngang 17m, dài 57,2m) tọa lạc ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau, giá 10 chỉ vàng 24k. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà L, hướng Tây giáp đất ông T, hướng Nam giáp lộ xe và hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn H. Đến ngày 13/12/2015 bà L tiếp tục chuyển nhượng của ông T phần đất diện tích 4.590m² tọa lạc ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau, giá 25 chỉ vàng 24k. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông S, hướng Tây giáp đất ông T, hướng Nam giáp lộ xe và hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn H. Năm 2016, phía nguyên đơn đã xây dựng 01 căn nhà. Sau đó, bà L đã làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng bà T không đồng ý dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 5.077,9m² tọa lạc ấp TT, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị T, ông Đặng Long H, ông Đặng Phi Đ, bà Đặng Lệ H và bà Đặng Huyền T thống nhất trình bày: Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L với các lý do: Trước khi bà L khởi kiện đến Tòa án, phía gia đình đã có thiện chí cùng phía nguyên đơn làm thủ tục chuyển tên nhưng do phía nguyên

đơn không cung cấp được bản chính Giấy chuyển nhượng đất ngày 10/9/2014 và chưa trả đủ số vàng theo thỏa thuận, đã trả được 2,5 cây vàng 24k, còn nợ 10 chỉ vàng 24k nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa.

Chị Nguyễn Tố N trình bày: Chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L đối với tổng diện đất diện tích 5.077,9m². Bồi lẽ: Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 13/12/2015, phía bị đơn thống nhất công nhận hợp đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/9/2014 mặc dù bị đơn không thống nhất công nhận hiệu lực hợp đồng do nguyên đơn không cung cấp được bản chính, nhưng trên thực tế nguyên đơn quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, đã đầu tư, cải tạo và trồng các cây lâu năm trên đất nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối, khi ông Tảo còn sống không đặt ra yêu cầu trả lại đất và vàng.

Ông Trần Hoàng H xác định bị đơn thống nhất yêu cầu nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 13/12/2015 đối với phần đất diện tích 4.590m². Không chấp nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/9/2014 do nguyên đơn không cung cấp được bản chính hợp đồng, hợp đồng lập ngày 10/9/2014 nhưng số chứng minh nhân dân cấp cho bà L năm 2015, bà L không có ký tên, không có chữ ký của bà T trong hợp đồng và cũng không chứng minh được ông T đã nhận đủ vàng chuyển nhượng đất chưa.

Ông Đặng Long H, bà Trần Lệ H và bà Trần Lệ T thống nhất trình bày của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L đối với phần đất diện tích 5.077,9m² tọa lạc ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với ông S, ông T, ông H, ông L, bà N, bà L và bà N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng 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 T, ông T, ông S, ông H, ông Đ, ông L, bà N, bà L và bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa 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 tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận ngày 13/12/2015 ông T có chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 4.590m², không đặt ra tranh chấp và thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L lập ngày 13/12/2015. Lời thừa nhận của bị đơn phù hợp đơn xin chuyển nhượng đất ngày

13/12/2015, phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong vụ án. Do đó, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 13/12/2015.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L lập ngày 10/9/2014. Nguyên đơn cho rằng trên thực tế có chuyển nhượng và đã giao đủ vàng nhưng phía bị đơn không thừa nhận do không cung cấp được bản chính hợp đồng và chứng cứ chứng minh bà L đã giao đủ 10 chỉ vàng 24k cho ông T. Xét thấy, trên thực tế, nguyên đơn đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 5.077,9m² từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, trong quá trình canh tác đã đầu tư, cải tạo, xây dựng nhà kiên cố và trồng cây ăn trái trên đất chuyển nhượng, nhưng phía bị đơn không có ý kiến phản đối. Ông T là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà L khi còn sống cũng không đặt ra yêu cầu bà L trả đất và 10 chỉ vàng 24k.

Mặt khác, bị đơn xác định trước khi bà L khởi kiện đã yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhưng do các bên không thống nhất được ranh đất dẫn đến tranh chấp, không đặt ra vấn đề nguyên đơn còn nợ vàng. Việc bị đơn cho rằng bà T là đồng sở hữu nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T không ký tên là không hợp pháp là chưa phù hợp. Bởi lẽ, bà L là người trực tiếp quản lý đất chuyển nhượng, bà T vẫn sinh sống ngay cặp ranh đất nhưng không có ý kiến phản đối, điều này chứng tỏ bà T hoàn toàn biết việc ông T đã chuyển nhượng đất cho bà L.

Đối với ông H, bà H và bà T đều xác định, ông T và bà T sống riêng và thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà L nhưng không biết rõ diện tích là bao nhiêu và ông T khi còn sống cũng không có nói bà L còn nợ 10 chỉ vàng 24k và các đương sự xác định nếu bà L cung cấp được bản chính hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/9/2014 thì đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại các giấy chuyển nhượng đất ngày 10/9/2014 và ngày 13/12/2015 thể hiện phần đất ông T chuyển nhượng cho bà L tổng diện tích 5.562m², kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 xác định phần đất bà L sử dụng do ông T đứng tên quyền sử dụng có tổng diện tích 5.077,9m² là nhỏ hơn theo diện tích chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù nguyên đơn không cung cấp được bản chính giấy chuyển nhượng đất ngày 10/9/2014 nhưng trên cơ sở diện tích nguyên đơn đang sử dụng trên thực tế có đủ cơ sở xác định ngày 10/9/2014 bà L có chuyển nhượng của ông T phần đất diện tích 972m² và đã giao đủ vàng cho ông T.

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà L thấy rằng: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 124 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, nhưng về 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 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2014 và ngày 13/12/2015 được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 và ngày 13/12/2015 giữa ông T với bà L đối với phần đất có tổng diện tích 5.077,9m².

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L và bà T không phải chịu do có đơn xin miễn án phí thuộc diện người cao tuổi đúng luật định.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu 11.919.000đ do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận. Bà L đã nộp 11.919.000đ được nhận lại từ bà T. Buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà L 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; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 124; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; 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 bà Huỳnh Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T với bà Huỳnh Thị L lập ngày 10/9/2014 và ngày 13/12/2015 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.077,9m² thuộc thửa 899, 900 tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp TT, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Huỳnh Thị L, ông Đỗ Văn S đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp đất ông Đặng Văn T; hướng Nam giáp kênh lộ xe, lộ bê tông và phần đất ông Đặng Văn T; hướng Bắc giáp phần đất bà Huỳnh Thị L, ông Đỗ Văn S đang quản lý, sử dụng.

(Kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 01/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam Dơi)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000441 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Dơi được nhận lại.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 11.919.000đ (mười một triệu chín trăm mười chín nghìn đồng). Buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị L số tiền 11.919.000đ (mười một triệu chín trăm mười chín 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 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:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng

