TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5-VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **87**/2026/DS-ST
Ngày: 20-4-2026
V*/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị Thanh Giang

2. Bà Phạm Thị Em

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Việt – Kiểm sát viên

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 149/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2026/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 156/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1967; Số CCCD: 083167013891; Nơi cư trú: Số D, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Võ Hồng Q, sinh năm 1969; Số CCCD: 083069002159; Địa chỉ: Số I, khu phố H, phường P, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Võ Công K (chết)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K:

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (chết); Số CCCD: 083154001485;

+ Bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1974; Số CCCD: 083174007555; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Ông Võ Công T2, sinh năm 1977; Số CCCD: 083077002040; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Vắng mặt)

+ Bà Võ Thị Thu T3, sinh năm 1980; Số CCCD: 083180003012; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Ông Võ Công T4, sinh năm 1983; Số CCCD: 083083002341; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Bà Võ Thị Thanh T5, sinh năm 1996; Số CCCD: 083196001758; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T:

+ Bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1974; Số CCCD: 083174007555; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Ông Võ Công T2, sinh năm 1977; Số CCCD: 083077002040; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Vắng mặt)

+ Bà Võ Thị Thu T3, sinh năm 1980; Số CCCD: 083180003012; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Ông Võ Công T4, sinh năm 1983; Số CCCD: 083083002341; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Bà Võ Thị Thanh T5, sinh năm 1996; Số CCCD: 083196001758; Nơi cư trú: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Thế D, sinh năm 1975; Số CCCD: 083075010874; Nơi cư trú: Số F; ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (Vắng mặt)

+ Ông Phan Trung C, sinh năm 1974; Số CCCD: 079074031099; Nơi cư trú: Số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

+ Ông Phan Văn N, sinh năm 1960; Số CCCD: 083060006866; Nơi cư trú: Số D, ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Võ Hồng Q, sinh năm 1969; Số CCCD: 083069002159; Địa chỉ: Số I, khu phố H, phường P, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

+ Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long (Có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/01/1994, bà P có sang nhượng hoa màu gắn liền với đất của ông Võ Công K (đã chết), đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) với giá là 7.500.000 đồng, có làm giấy tay sang nhượng do ông K lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 1996, ông K có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P có yêu cầu làm thủ tục sang tên thì ông K cho biết đang vay ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên đất. Đến năm 2012 thì ông K chết. Từ sau khi ông K chết, bà Nguyễn Thị T là vợ của ông K làm thủ tục thừa kế và đứng tên phần đất mà bà P đã mua từ ông K, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 8 vào năm 2022 và tiếp tục vay tiền ngân hàng mà không thực hiện việc sang tên cho bà P, đồng thời khi không còn vay ngân hàng thì bà Tư thế C1 đất cho ông Phan Trung C trong khi đất vẫn do bà P quản lý canh tác. Theo hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18, tỉnh Vĩnh Long thì thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 57, có diện tích là 1658,7m^2, đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Bà P đã vào quản lý canh tác đất từ năm 1994 đến nay.

Bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1; ông Võ Công T2; bà Võ Thị Thu T3; ông Võ Công T4; bà Võ Thị Thanh T5 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, có diện tích là 1658,7m^2, đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Nguyễn Thị P. Đồng ý hoàn trả giá trị phần diện tích nhiều hơn so với giấy chuyển nhượng cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K và bà T.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Về chi phí tố tụng: Tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa, bà Võ Thị Ngọc T1; bà Võ Thị Thu T3; ông Võ Công T4; bà Võ Thị Thanh T5 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T) cùng trình bày:

Đối với thửa đất thửa 159, tờ bản đồ số 57, có diện tích là 1658,7m^2, đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long hiện do bà Nguyễn Thị T đứng tên nhưng sự việc trước đấy ông K ký chuyển nhượng cho bà P, bà T ký thế chấp cho ông Phan Trung C thì không ai biết nên không có ý kiến trình bày. Đất bà Nguyễn Thị T đang đứng tên nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Công K, bà Nguyễn Thị T là các con gồm bà Võ Thị Ngọc T1; ông Võ Công T2; bà Võ Thị Thu T3; ông Võ Công T4; bà Võ Thị Thanh T5.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T) là ông Võ Công T2 vắng mặt không có lời trình bày.

Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ppmh Phan Văn N trình bày:

Ông N là chồng của bà Nguyễn Thị P, thống nhất lời trình bày và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà P, không có yêu cầu gì khác.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Phan Trung C trình bày:

Vào ngày 22/6/2023, bà T có vay của tôi số tiền 650.000.000 đồng (đã được Tòa án giải quyết rồi và có quyết định thi hành án). Để đảm bảo khoản vay, bà Nguyễn Thị T có thế chấp cho tôi thửa đất thửa 159, tờ bản đồ số 57, có diện tích là 1658,7m^2, đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18, tỉnh Vĩnh Long), việc thế chấp có đăng kí giao dịch đảm bảo đúng quy định. Do đây là tài sản bà T đã thế chấp và để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khoản tiền vay của bà T nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) để đảm bảo việc thi hành án.

Theo văn bản số 214/THADS-KV5-VL ngày 12/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long:

Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 đang tổ chức thi hành Quyết định số 124/2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long) tại Quyết định thi hành án số 2172/QĐ-CCTHADS ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) đối với bà Nguyễn

Thị T cho ông Phan Trung C. Quá trình xác minh thi hành án, được Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Vĩnh Long cung cấp thông tin bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 159, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) và đang thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Phan Trung C.

Quá trình khảo sát thực tế điều kiện thi hành án được biết: thửa số 159, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do bà Nguyễn Thị T đứng tên nhưng bà T không quản lý sử dụng mà do bà Nguyễn Thị P và ông Phan Văn N canh tác, quản lý sử dụng từ năm 1994 đến nay, có xác nhận của trưởng ấp.

Thi hành án dân sự tỉnh V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt theo quy định của pháp luật và xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong quá trình thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS; các điều 117, 318, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự: điểm c tiểu mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K là bà Nguyễn Thị T, Võ Thị Ngọc T1, Võ Công T2, Võ Thị Thu T3, Võ Công T4, Võ Thị Thanh T5.

Buộc bà Nguyễn Thị T, Võ Thị Ngọc T1, Võ Công T2, Võ Thị Thu T3, Võ Công T4, Võ Thị Thanh T5 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.658,7m^2 tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.658,7m^2 tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu số tiền 7.907.120 (Bảy triệu chín trăm lẻ bảy nghìn một trăm hai mươi) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010620 ngày 27/11/2026 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003175 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T2, ông Võ Công T4 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Phan Trung C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

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 thủ tục tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T, ông Võ Công K là ông Võ Công T2; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D vắng mặt đến lần thứ hai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất," nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là phần đất thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 8, (nay là thửa 159, tờ bản đồ số 57) đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); bị đơn có nơi cư trú tại ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

- Bà Nguyễn Thị P yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Nguyễn Thị P yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1; ông Võ Công T2; bà Võ Thị Thu T3; ông Võ Công T4; bà Võ Thị Thanh T5 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, có diện tích là 1658,7m^2, đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị P.

- Ông Phan Trung C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo việc thi hành án dân sự.

[4] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp bản chính Giấy chuyển nhượng hoa màu viết tay ngày 22/01/1994. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù tờ chuyển nhượng ghi là giấy chuyển nhượng hoa màu nhưng nội dung đã thể hiện rõ diện tích, tứ cận phần đất được chuyển nhượng. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 19/12/2025 của Tòa án đối với ông Trần Văn T6 thể hiện: ông Trần Văn T6 trước đây là Trưởng ban hành chính ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre giai đoạn từ năm 1988 đến năm 1996. Ông T6 xác nhận chữ ký và xác nhận trong tờ sang nhượng hoa màu viết tay ngày 22/01/1994 là của ông T6; có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông Võ Công K với bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 08, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Số tiền chuyển nhượng là 7.500.000 đồng đã được giao nhận xong. Bà P đã vào quản lý canh tác đất từ năm 1994 đến nay. Từ khi vào quản lý đất đến khi bà P khởi kiện ra Tòa án thì phía bà Nguyễn Thị T và các con của ông K không ai có ý kiến và tranh chấp gì (BL57). Theo văn bản số 214/THADS-KV5-VL ngày 12/12/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long cũng thể hiện quá trình xác minh thi hành án và khảo xác thực tế điều kiện thi hành án xác định được thửa số 159, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do bà Nguyễn Thị T đứng tên nhưng bà T không quản lý sử dụng mà do bà Nguyễn Thị P và ông Phan Văn N canh tác, quản lý sử dụng từ năm 1994 đến nay, có xác nhận của trưởng ấp. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T không biết gì về thửa đất đang tranh chấp, không có ý kiến trình bày. Mặc khác, bà Nguyễn Thị P đã quản lý sử dụng đất từ năm 1994 đến nay nhưng bị đơn không ai có ý kiến yêu cầu hay tranh chấp gì.

Mặc dù không đảm bảo về mặc hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông Võ Công K có lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà P đã giao đủ tiền cho ông K và đã giao đất cho bà P quản lý sử dụng liên tục từ năm 1994 đến nay, không ai ngăn cản, tranh chấp là đã đủ điều kiện để việc chuyển nhượng, thỏa thuận chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Công K với bà Nguyễn Thị P được công nhận hiệu lực là phù hợp Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/6/2023 công chứng số 1331, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, xét thấy: tại thời điểm ký hợp đồng, phần đất thửa 159, tờ bản đồ số 57 đã được chuyển nhượng cho bà P được công nhận có hiệu lực và được bà P quản lý sử dụng từ năm 1994; khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản ông C có đến xem đất thông qua việc giới thiệu của ông Nguyễn Thế D, không thực hiện xem xét thẩm định giá tài sản trước khi nhận thế chấp, không tìm hiểu về phần đất nhận thế chấp, việc thế chấp không được thông báo cho bà Nguyễn Thị P biết trong khi bà P đang là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết, hợp đồng đã có đối tượng không thể thực hiện được. Từ những phân tích trên, có cơ sở kết luận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/6/2023 công chứng số 1331, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 117; Điều 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C liên quan đến hợp đồng thế chấp đã được giải quyết xong bằng Quyết định số 124/2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long) nên không xem xét đến.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Công K với bà Nguyễn Thị P đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T là bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T2, ông Võ Công T4 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Do phần đất thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long hiện do bà Nguyễn Thị P đang quản lý sử dụng nên không đề cập đến vấn đề buộc giao đất, bà Nguyễn Thị P được tiếp tục quản lý sử dụng thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cùng 01 căn nhà tiền chế trên đất (ký hiệu 159-2). Diện tích trong giấy chuyển nhượng là 1638m^2 chêch lệch 20,7m^2 so với diện tích đất nhận chuyển nhượng thực tế là 1658,7m^2, bà Nguyễn Thị P tự nguyện hoàn trả thêm cho người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T số tiền theo diện tích chênh lệch nhưng người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T từ chối nhận nên không xét đến.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/6/2023 công chứng số 1331, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[6] Về chi phí tố tụng đã thực hiện bao gồm: Họa đồ hiện trạng sử dụng đất: 5.631.120 đồng; thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận QSD đất: 276.000 đồng; Đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: 2.000.000 đồng; tổng cộng là 7.907.120 đồng. Bà Nguyễn Thị P số tiền 7.907.120 đồng tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7] Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị P.

- Bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T2, ông Võ Công T4 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

- Ông Phan Trung C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định (hợp đồng thế chấp).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 117; 123; 124; 133; 280; 357; 401; 407; 408; 463; 468; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 105, 166; 167; 168; 188; 203 Luật đất đai;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Công K với bà Nguyễn Thị P đối với phần đất diện tích 1658,7m^2 thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T là bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T2, ông Võ Công T4 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1658,7m^2 thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long. Bà Nguyễn Thị P được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất diện tích 1658,7m^2 thửa 159 (ký hiệu thửa 159-1, 159-2), tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cùng 01 căn nhà tiền chế trên đất (ký hiệu 159-2).

(Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/01/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18, tỉnh Vĩnh Long)

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1658,7m^2, thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho bà Nguyễn Thị T để cấp cho bà Nguyễn Thị P theo quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị P tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1658,7m^2, thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long theo quy định pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phan Trung C đối với thửa 159, tờ bản đồ số 57, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/6/2023 công chứng số 1331, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu số tiền 7.907.120 (Bảy triệu chín trăm lẻ bảy nghìn một trăm hai mươi) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010620 ngày 27/11/2026 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003175 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T2, ông Võ Công T4 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Phan Trung C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T: bà Võ Thị Thanh T5, bà Võ Thị Thu T3, bà Võ Thị Ngọc T1, ông Võ Công T4; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trung C có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Công K và bà Nguyễn Thị T: ông Võ Công T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế D vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long
- VKSND Khu vực 5-Vĩnh Long;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Huỳnh Minh Hiền