| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 2 - CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 25/2025/DS-ST
Ngày: 31/07/2025
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 KHU VỰC 2 – CẦN THƠ**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đoàn Thanh Thái

*Các Hội thẩm Nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Tâm
2. Bà Nguyễn Ngọc Diễm

- ***Thư ký Tòa án:*** bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩm Tú – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 07 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 267/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐXX-ST ngày 09 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Dương Văn B, sinh năm 1975 (có mặt) (CCCD: 092075007293)

2. Bà Tạ Thị Mỹ H, sinh năm 1975 (có mặt) (CCCD: 092175004267)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, Tp Cần Thơ (phường P, Tp Cần Thơ)

*** Bị đơn:**

1. ông Dương Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt) (CCCD: 092063002180)

2. bà Lê Thị M, sinh năm 1963 (vắng mặt) (CCCD: 092163002115)

Địa chỉ: Số 355/1 L, khu vực T, phường T, quận O, Tp Cần Thơ (phường P, Tp Cần Thơ).

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

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Chí Hùng

Địa chỉ: Số 1000 đường Tôn Đức Thắng, Khu vực 10, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ (nay là phường Ô Môn, Tp Cần Thơ).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2023, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2003, vợ chồng ông là ông Dương Văn B, Tạ Thị Mỹ H có mua của người anh ruột là ông Dương Văn Đ, bà Lê Thị M một phần diện tích đất khoảng 1300 $m^2$, thuộc thửa đất số 618, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/1992 (sau đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03495 cấp ngày 14/5/2015), mua với giá là 20 chỉ vàng 24K và mua thêm 01 cái mương với giá 02 chỉ vàng 24K. Khi mua đất của ông Đ, bà Màu năm 2003 thì đã trả đủ số vàng là 22 chỉ vàng 24K và nhận diện tích đất canh tác cho đến nay. Sau khi mua đất, ông nhiều lần yêu cầu ông Đ tách thửa quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông Đ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không tách thửa cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa quyền sử dụng đất 1300 $m^2$ cho ông với diện tích đất 1300 m2 thuộc thửa đất số 705 (thửa cũ là 618), tờ bản đồ số 54 (tờ bản đồ cũ số 02), đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023)

* *Bị đơn trình bày*: Vào năm 2003, vợ chồng ông là Dương Văn Đ, Lê Thị M có bán (chuyển nhượng) cho ông Dương Văn B, bà Tạ Thị Mỹ H một phần

diện tích đất khoảng 1300 $m^2$, thuộc thửa đất số 618, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/1992 (sau đổi thành thửa đất số 705, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023), với giá là 20 chỉ vàng 24K và bán 01 cái mương với giá 02 chỉ vàng 24K, đã nhận đủ số vàng do ông B giao. Và đã bàn giao phần đất trên cho ông B canh tác từ năm 2003 đến nay.

Hiện ông vẫn thừa nhận có chuyển nhượng 1300 m2 cho ông B và đồng ý tách thửa cho ông B. Nhưng hiện tại thửa đất số 705, ông đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh quận Ô Môn nên không thể tách thửa cho ông B được. Khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp thửa đất 705, ông có trình bày đã bán một phần thửa đất số 705 cho ông B nhưng phía Ngân hàng cho rằng do đất chưa tách thửa nên vẫn nhận thế chấp được.

* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại văn bản ngày 30/5/2025 trình bày: Ngân hàng có nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 705, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023, hiện ông Đ vẫn thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng và trả nợ bình thường cho Ngân hàng. Do diện tích đất tranh chấp nhỏ và không ảnh hưởng nhiều đến tài sản thế chấp nên Ngân hàng có ý kiến xin vắng mặt.

**Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện việc tách thửa quyền sử dụng đất có diện tích là 1265,3 $m^2$ cho ông thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Đ với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Tự nguyện chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

- Bị đơn ông Đ trình bày: Thống nhất về việc có chuyển nhượng một phần thửa đất số 705 với diện tích 1256,3 $m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023 và thống nhất tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp đối với phần đất mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà H.

** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa sang tên phần đất có diện tích 1256,3 m2 thuộc thửa đất số 705 cho nguyên đơn. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 24.4/HĐTC ngày 23/04/2024 đối với diện tích đất 1256,3 m2 thuộc thửa đất số 705. Đề nghị giải quyết án phí theo quy định 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2003, quyền sử dụng đất tranh chấp tại địa bàn quận Ô Môn (cũ), nay là phường Phước Thới nên Toà án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn thống nhất năm 2003, ông là ông Dương Văn B, Tạ Thị Mỹ H có mua của ông Dương Văn Đ, bà Lê Thị M diện tích đất khoảng 1300 $m^2$, nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023, mua với giá là 20 chỉ vàng 24K và mua 01 cái mương với giá 02 chỉ vàng 24K và đã trả đủ số vàng là 22 chỉ vàng 24K và ông B nhận diện tích đất canh tác cho đến nay.

[2.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn có diện tích là 1256,3 $m^2$ theo trích đo bản đồ địa chính số 03 ngày 13/05/2025 và đang canh tác cho đến nay. Nhận thấy, nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ giá trị quyền sử dụng đất và bị đơn đã giao diện tích đất cho nguyên đơn sử dụng nên có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp.

[2.3] Đối với việc nhận thế chấp thửa đất số 705 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Hội đồng xét xử nhận thấy qua thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích tranh chấp hiện do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng trồng cây ăn trái, việc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam nhận thế chấp nguyên đơn không hay biết, không có sự đồng ý của nguyên đơn. Đồng thời, như phân tích nêu trên thì việc bị đơn chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa số 705 cho nguyên đơn được công nhận nên cần tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24.4/HĐTC ngày 23/04/2024 để giải quyết triệt để vụ án.

Từ các phân tích trên có cở sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Từ đó cho thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát phà phù hợp nên ghi nhận.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí*: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 186, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 129 Bộ luật dân sự;

- Điều 11; Điều 167; Điều 235; Điều 236 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:*

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Giao cho nguyên đơn diện tích đất là 1256,3 $m^2$ thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với diện tích thửa đất số 705 còn lại là 3292,3 $m^2$ vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

1.2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24.4 ngày 23/4/2024 đối với diện tích đất thế chấp là 1256,3 $m^2$ thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại KV Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL961698 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô Môn cấp ngày 21/11/2023. Các phần còn lại của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24.4 ngày 23/4/2024 vẫn giữ nguyên.

(*kèm theo trích đo bản đồ địa chính số 03 ngày 13/05/2025*).

*2. Về chi phí tố tụng:* Nguyên đơn tự nguyện chịu 10.400.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong)

*3. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002247 ngày 22/11/2024 thành án phí.

*4.* Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạng 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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, 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:***
- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TPCT;
- VKSND KV2-CT;
- Cơ quan THADS TPCT;
- Lưu .

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đoàn Thanh Thái**