

Bản án số: 132/2026/DS-ST

Ngày: 12-5-2026

V/v “tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Sầm

2. Bà Mai Thị Nhắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Tuyết - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:** Bà Bùi Thị Mai Ly - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 5 năm 2026 và ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở
Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai
vụ án dân sự thụ lý số: 219/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc
“tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 123/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 và Quyết định
hoãn phiên tòa số: 96/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 giữa các đương
sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là số B ấp T, thị trấn T,
huyện T, tỉnh Bến Tre). *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1990;

Địa chỉ: số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là số B ấp T, thị trấn T,
huyện T, tỉnh Bến Tre). *Vắng mặt không có lý do.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 (M1); Người đại diện theo pháp
luật: ông Nguyễn Hoàng L, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ
phần H2.

Địa chỉ trụ sở: số E N, phường L, Thành phố Hà Nội (trước đây là E N,
phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên lạc: Tầng A, Tòa nhà ROX, số A N, phường B, Thành phố Hồ

Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2:

- Ông Huỳnh Tổng N, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà R, số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có mặt.

- Ông Ngô Tấn K, sinh năm 1990;

Địa chỉ: số A đường T, phường C, Thành phố Cần Thơ. *Vắng mặt.*

- Ông Trần Hoàng H, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Tầng B, ROX T, số E N, phường L, Thành phố Hà Nội. *Cùng vắng mặt.*

2/ Ông Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp P, phường S, tỉnh Vĩnh Long. *Xin vắng mặt.*

3/ Ông Phan Thanh V2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long. *Xin vắng mặt.*

4/ Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp B, xã V, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. *Xin vắng mặt.*

5/ Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là số B ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre). *Có mặt.*

6/ Thi hành án dân sự tỉnh V;

Địa chỉ trụ sở: số D ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Thành Thanh D, chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thủy T2, chức vụ: Trưởng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. *Có đơn xin vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 114,8m², mục đích sử dụng là đất thổ cư, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T3 (là bà ngoại của bà) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Năm 2006 bà T3 chết, mẹ của bà là bà Bùi Thị T1 thực hiện thủ tục thừa kế theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 thực hiện việc cho đất cho các con gồm có bà và chị của bà là Bùi Thị H1, cho mỗi người một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53. Trong đó, bà được mẹ cho phần đất có căn nhà thờ (phần không có tranh chấp), bà H1 được mẹ cho phần đất trống kế bên nhà thờ (phần tranh chấp).

Tuy nhiên, việc tặng cho đất trên chỉ bằng lời nói, không có làm văn bản, chưa thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Năm 2015, bà Bùi Thị H1 chuyển nhượng lại phần đất được mẹ cho sang cho bà có làm giấy tay là “Tờ sang nhượng đất” ghi ngày 1 tháng 1 năm 2005 (thực tế chuyển nhượng năm 2015 nhưng do nhầm nên ghi năm 2005), giá sang nhượng là 5.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà H1 và nhận đất sử dụng. Do bà phải đi làm xa nhà, tại Thành phố Hồ Chí Minh nên bà giao đất lại cho mẹ của bà trông coi dùm. Đến tháng 6/2018 thì bà trở về xây nhà sinh sống trên phần đất mà bà H1 chuyển nhượng cho bà. Tại phần đất của mẹ bà cho bà, thì mẹ bà sinh sống cùng ông Lê Hoàng D1 (ông D1 là con của bà Bùi Thị H1 – cháu ngoại bà T1) nên bà cũng đồng ý và không có ý kiến hay tranh chấp gì. Khi bà đang xây nhà ở thì bà mới biết là trước đó bà T1 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m² cho ông Lê Hoàng D1 và ông D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/2018 nhưng bà không hay biết. Đến khi biết được sự việc, bà có gặp ông D1 để di cháu tự thỏa thuận trong gia đình với nhau, lúc này ông D1 cũng đồng ý. Tuy nhiên do phần đất mà bà nhận chuyển nhượng từ bà H1 không đủ quy định tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Vào ngày 07/8/2018, bà và ông Lê Hoàng D1 đã lập “giấy sang nhượng đất ở” phần đất có chiều ngang 3,8 mét, chiều dài 11,5 mét, diện tích 43,7m² (trên cơ sở của nội dung của giấy viết tay ngày 1/1/2005 giữa bà H1 với bà) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre lúc đó có 02 người làm chứng là bà Nguyễn Thị N1 và bà Trương Thị Ú nhưng văn bản này không có công chứng. Do “giấy sang nhượng đất ở” không có công chứng đến ngày 02/3/2020 thì giữa ông D1 và bà tiếp tục lập “Văn bản thỏa thuận” với nội dung: *“Bên A Lê Hoàng D1 có tặng cho Bên B Bùi Thị T một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, địa chỉ thửa đất: ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Diện tích đất tặng cho: ngang 3,8 m, dài 11,5 m. Do không đủ diện tích đo đạc tách thửa nên hai bên chưa làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được. Khi nào làm thủ tục đo đạc tách thửa được Bên A sẽ làm hợp đồng tặng cho hoặc chuyển nhượng cho Bên B diện tích thửa đất có đặc điểm nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Bên A cam kết sẽ giao cho Bên B trọn quyền sử dụng diện tích thửa đất nêu trên ngay sau khi ký Văn bản thỏa thuận này”*. Văn bản thỏa thuận này có chứng thực chữ ký của ông Lê Hoàng D1 tại Văn phòng C nhưng không có thực hiện thủ tục đăng ký kê khai sổ địa chính, ông D1 vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2021, ông Lê Hoàng D1 đã vay tiền tại Ngân hàng TMCP H2 và thế chấp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 để vay vốn thì bà không hay biết, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp để cho ông D1 vay tiền thì bà không được biết trong khi bà đang có nhà ở trên đất. Do ông D1 không trả được nợ cho Ngân

hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện ông D1 tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 mà ông D1 đã ký kết với Ngân hàng. Khi Tòa án giải quyết vụ án mà Ngân hàng khởi kiện ông D1 thì bà không biết. Sau đó, cơ quan Thi hành án dân sự đến phần đất mà bà đang ở để thực hiện thủ tục kê biên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 thì bà mới biết sự việc trên. Theo Thông báo số 688/TB-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre thì bà mới biết Lê Hoàng D1 đã nợ Ngân hàng TMCP H2 và bị cưỡng chế đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 để trả nợ cho Ngân hàng, trong đó có phần diện tích đất mà ông Lê Hoàng D1 đã tặng cho bà nên bà làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Đối với việc bà Bùi Thị T1 tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói cho bà tại một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53; việc bà Bùi Thị H1 chuyển nhượng đất cho bà bằng “Tờ sang nhượng đất” ngày 1 tháng 1 năm 2005”, việc ông Lê Hoàng D1 lập “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 07/8/2018 thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, bà không có tranh chấp về yêu cầu giải quyết giá trị ngôi nhà của bà trên phần đất tranh chấp và bà cũng không có tranh chấp liên quan đến việc bà Bùi Thị T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 cho ông D1.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Về chi phí tố tụng trong vụ án, bà tự nguyện nộp toàn bộ.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

- Công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/3/2020 giữa bà với ông Lê Hoàng D1 do Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyền số 01/2020-STC, ĐC là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lê Hoàng D1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung của “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/3/2020 đối với phần đất có diện tích 43,7m² thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26 – Vĩnh Long có ký hiệu 25a để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà không được Tòa án chấp nhận thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Hoàng D1 đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn phản tố, không gửi văn bản nêu ý kiến và không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án xem xét.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Ngân hàng TMCP H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tổng N trình bày:

Ông Lê Hoàng D1 có giao kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP H2 như sau:

Tại hợp đồng cho vay số 01603/2021/HĐCV/RB/3027405 ngày 30/11/2021, chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 780.000.000 đồng.
- Mục đích vay vốn: Thanh toán một phần chi phí mua bất động sản tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8.34%/năm. Sau đó lãi suất thay đổi theo từng thời kỳ.
- Thời hạn vay: 240 tháng.
- Phương thức trả: Gốc, lãi trả hàng tháng.

Tại đơn đề nghị cấp tín dụng: Cấp thẻ tín dụng ngày 03/12/2021 với tổng số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại hợp đồng tín dụng hạn mức số 04811/HĐTCHM/3027045 ngày 10/12/2021 cụ thể như sau:

- Hợp đồng hạn mức thấu chi: 200.000.000 đồng.
- Hạn mức duy trì sử dụng: 12 tháng.
- Lãi suất thấu chi: là 14%/năm.
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông D1 đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 01603/HĐTC/RB/3027405 ngày 30/11/2021. Tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 627567, sổ vào sổ cấp GCN: CS 11277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/5/2018 cho ông Lê Hoàng D1; tài sản thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m² tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay do ông D1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng TMCP H2, nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ngày 21/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã ban hành Bản án số 204/2023/DS-ST, tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2. Buộc ông Lê Hoàng D1 thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ đến ngày 12/12/2023 là 1.443.000.073 đồng cho Ngân hàng TMCP H2 và chịu lãi suất theo quy định. Trường hợp ông D1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP H2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01603/HĐTC/RB/3027405 ngày 30/11/2021 đối với phần đất, tài sản gắn liền

với đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m², tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông Lê Hoàng D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

Tháng 5/2024, Ngân hàng TMCP H2 tiến hành nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre để thi hành bản án nêu trên. Ngày 27/5/2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu và đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 theo đúng như quy định. Ngày 07/05/2025, bà Bùi Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của “văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/03/2020 giữa bà T và ông D1 và yêu cầu ông D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, bởi vì vào ngày 30/11/2021, ông Lê Hoàng D1 đã ký kết với Ngân hàng TMCP H2 theo hợp đồng thế chấp số: 01603/HĐTC/RB/3027405 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của mình tại Ngân hàng TMCP H2, hợp đồng thế chấp đã được công chứng ngày 30/11/2021 tại Văn phòng C1, đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 30/11/2021. Đối với “văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre do công chứng viên Nguyễn Văn M chứng thực số: 73, quyển số: 01/2020-SCT, ĐC giữa ông Lê Hoàng D1 và bà Bùi Thị T được lập trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 627567, sổ vào sổ cấp GCN: CS11277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/5/2018 cho ông Lê Hoàng D1, tài sản thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre, thời điểm này đang được ông Lê Hoàng D1 thế chấp cho nghĩa vụ nợ của ông D1 tại Ngân hàng và chưa thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

Ngân hàng TMCP H2 thống nhất, không có ý kiến gì với kết quả đo đạc, kết quả định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thủy T2, chức vụ Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 trình bày:

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Vĩnh Long đang tổ chức thi hành các Bản án và Quyết định số 204/2023/DS-ST ngày 21/12/2023, số 70/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022, số 62/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 và các Quyết định thi hành án số 1515/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2024, số 49/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2022, số 1075/QĐ-CCTHADS ngày 15/9/2022, số 849/QĐ-CCTHADS ngày 29/01/2024, số 87/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - tỉnh

Vĩnh Long có nội dung:

- Buộc ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1990, địa chỉ số B ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền 1.443.000.073 đồng (một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu không trăm bảy mươi ba đồng) và lãi suất phát sinh từ ngày 22/12/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 01603/2021/HDCV/RB/3027045 ngày 30/11/2021 và Hợp đồng đề nghị cấp tín dụng ngày 03/12/2021. Trường hợp ông Lê Hoàng D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP H2 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m² tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo thi hành án.

- Buộc ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1990, bà Lê Thị Hồng N2, sinh năm 1990, cùng địa chỉ số B ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long phải liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1966, địa chỉ ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre số tiền 1.006.000.000 đồng (một tỷ không trăm lẻ sáu triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

- Buộc ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1990, bà Lê Thị Hồng N2, sinh năm 1990, cùng địa chỉ số B ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long phải liên đới trả cho ông Phan Thanh V2, sinh năm 1985, địa chỉ ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

Do ông Lê Hoàng D1 có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m² tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Hoàng D1 đứng tên và đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP H2. Do thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 114,8m² tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long là tài sản đang bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án và đang có tranh chấp tại Tòa án nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử, vắng mặt ngày 28/01/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V1 trình bày:

Trước đây, ông Lê Hoàng D1 và bà Lê Thị Hồng N2 có vay tiền của ông, đến hạn trả nợ nhưng ông D1 và bà N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông đã khởi kiện ông D1 và bà N2 tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh

Bến Tre đã giải quyết như sau: ông Lê Hoàng D1 và bà Lê Thị Hồng N2 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 1.006.000.000 đồng. Do ông D1 và bà N2 không tự nguyện thi hành án nên ông có làm đơn yêu cầu thi hành án gửi cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để buộc ông D1 phải thi hành án và tiến hành kê biên tài sản của ông D1.

Theo ông được biết cá nhân ông Lê Hoàng D1 có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Trước đây, ông D1 có thể chấp thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H2. Hiện nay nguyên đơn bà Bùi Thị T đang có tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T trong vụ án này thì ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc cá nhân nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long và Tòa án có thẩm quyền giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án và giải quyết vắng mặt ông tại phiên tòa xét xử vụ án. Ông không có khiếu nại gì về sau.

Tại văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử, vắng mặt ngày 06/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh V2 trình bày:

Trước đây, ông Lê Hoàng D1 và bà Lê Thị Hồng N2 có vay tiền của ông, đến hạn trả nợ nhưng ông D1 và bà N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông đã khởi kiện ông D1 và bà N2 tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Tại Bản án số 62/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã giải quyết như sau: buộc ông Lê Hoàng D1 và bà Lê Thị Hồng N2 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Do ông D1 và bà N2 không tự nguyện thi hành án nên ông có làm đơn yêu cầu thi hành án gửi cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để buộc ông D1 phải thi hành án và tiến hành kê biên tài sản của ông D1.

Theo ông được biết cá nhân ông Lê Hoàng D1 có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Trước đây, ông D1 có thể chấp thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H2. Hiện nay nguyên đơn bà Bùi Thị T đang có tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T trong vụ án này thì ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc cá nhân nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long và Tòa án có thẩm quyền giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án và giải quyết vắng mặt ông tại phiên tòa xét xử vụ án. Ông

không có khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 05/3/2026 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 13/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 trình bày:

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T3, sau khi bà T3 chết thì mẹ của bà là bà Bùi Thị T1 làm thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mẹ của bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ bà nói miệng cho bà và em bà là bà Bùi Thị T mỗi người một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53. Trong đó mẹ bà cho bà T phần đất có căn nhà thờ, bà thì được mẹ cho phần đất trống kế bên nhà thờ. Việc tặng cho đất không có làm giấy tờ và không có làm thủ tục sang tên theo quy định. Bà chuyển nhượng lại phần đất được mẹ bà cho sang cho bà Bùi Thị T, hai bên có lập giấy tay là “Tờ sang nhượng đất” ngày 1 tháng 1 năm 2005, giá sang nhượng là 5.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Sau đó, bà T1 lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 cho con của bà là ông Lê Hoàng D1 thì bà không hay biết vì bà đã giao đất cho bà T sử dụng và sinh sống ở xa. Nay bà T khởi kiện thì bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 05/3/2026 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T1 trình bày:

Bà đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu Trợ giúp pháp lý nhưng bà không yêu cầu cử Trợ giúp viên pháp lý theo Luật Trợ giúp pháp lý cho bà. Trước đây bà có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, tuy nhiên nay bà yêu cầu được tham gia phiên tòa.

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 114,8m², mục đích sử dụng là đất ở, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T3 (là mẹ bà) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Năm 2006 bà T3 chết, bà làm thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Bà có 02 người con là Bùi Thị H1 và Bùi Thị T nên trước đây bà có nói cho bà H1 và bà T mỗi người một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53. Trong đó bà cho bà T phần đất có căn nhà thờ (không có tranh chấp), cho Bùi Thị H1 phần đất trống kế bên nhà thờ (đang tranh chấp). Việc bà tặng cho đất cho các con chỉ thực hiện bằng lời nói, không có làm giấy tờ, không có làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó, bà được biết bà H1 chuyển nhượng lại phần đất được bà tặng cho sang cho bà T nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Sau đó, bà T đi làm xa ít về nhà nên bà sinh sống cùng với cháu ngoại là Lê Hoàng D1 (con của Bùi Thị H1). Trong thời gian sinh sống cùng với ông D1, do ông D1 cần vốn để làm kinh tế

nên ông D1 yêu cầu bà thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1, ban đầu bà không đồng ý nhưng do ông D1 liên tục yêu cầu nên ngày 26/4/2018, bà có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 114,8m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông D1, sau đó ông D1 thế chấp đất vay vốn tại Ngân hàng, do ông D1 không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng có khởi kiện tại Tòa án. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của bà T, vì hoàn cảnh của bà và bà T không có chỗ ở nào khác. Bà xác định không có tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bà với ông Lê Hoàng D1 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 trong vụ án này, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng với quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án (Luật số 85/2025/QH15 ngày 26/6/2025); khoản 2 Điều 317, Điều 321, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Theo Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 ngày 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về việc:

- Công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/3/2020 giữa bà T với ông Lê Hoàng D1 do Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyền

số 01/2020-STC, ĐC là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lê Hoàng D1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung của “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 đối với phần đất có diện tích 43,7m² thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26 – Vĩnh Long có ký hiệu 25a để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn bà Bùi Thị T phải nộp và đã nộp xong. Về án phí: Do yêu cầu của bà T không được chấp nhận nên bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, bà T đã đóng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012291 ngày 22/5/2025 nên được khấu trừ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe vị đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp “hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long và bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long, căn cứ Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án của Luật số 85/2025/QH15 ngày 26/6/2025, vụ án này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

[2] Về thủ tục tố tụng: Văn bản thỏa thuận lập ngày 02/3/2020 được Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyền số 01/2020-STC, ĐC đã thể hiện đầy đủ họ tên, năm sinh và địa chỉ của bị đơn ông Lê Hoàng D1. Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Hoàng D1 đã được Tòa án Thông báo tham gia tố tụng, được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung theo quy định của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bị đơn ông Lê Hoàng D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Hoàng D1. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc V1, ông Phan Thanh V2, bà Bùi Thị H1 và bà Nguyễn Thủy T2 đều có yêu

cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đ có diện tích 43,7m² thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có ký hiệu thửa 25a) hiện tại thửa đất trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng D1 vào ngày 09/5/2018.

[3.2] Nguyên đơn bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu như sau:

- Công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/3/2020 giữa bà Bùi Thị T với ông Lê Hoàng D1 do Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyển số 01/2020-STC, ĐC là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lê Hoàng D1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung của “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 đối với phần đất có diện tích 43,7m² thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long theo kết quả đo đạc thực tế ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26 – Vĩnh Long có ký hiệu 25a để bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T không được chấp nhận thì bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng.

[3.3] Bị đơn ông Lê Hoàng D1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

[3.4] Xét về nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất tranh chấp: theo trình bày của các đương sự và kết quả thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai xác định, nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T3 kê khai đăng ký vào năm 1999, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Sau khi bà T3 chết bà Bùi Thị T1 (con của bà T3) kê khai thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Ngày 26/4/2018 bà Bùi Thị T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng D1, ngày 09/5/2018 ông Lê Hoàng D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét Văn bản thỏa thuận lập ngày 02/3/2020 giữa bà Bùi Thị T với ông Lê Hoàng D1

- Về hình thức: được lập thành văn bản có tiêu đề “Văn bản thỏa thuận” có chứng thực chữ ký của người ký tên trong văn bản là ông Lê Hoàng D1 tại Văn

phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyền số 01/2020-STC, ĐC nhưng không lập thành mẫu chung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Về nội dung: qua xem xét nội dung của “Văn bản thỏa thuận” thì nội dung không thể hiện rõ việc ông Lê Hoàng Duy T4 cho quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, loại đất ở, toạ lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (ngang 3,8m, dài 11,5m). Nội dung “Văn bản thỏa thuận” thể hiện như sau: *“...hôm nay ngày 02/03/2020 Bên A (ông Lê Hoàng D1) có tặng cho bên B (bà Bùi Thị T) một phần thửa đất 25, tờ bản đồ 53, địa chỉ thửa đất: ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Diện tích đất tặng cho: ngang 3.8m và dài 11,5m. Do không đủ diện tích đo đạc tách thửa nên hai bên chưa làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được. Khi nào làm thủ tục đo đạc tách thửa được bên A sẽ làm hợp đồng tặng cho hoặc chuyển nhượng cho bên B diện tích thửa đất có đặc điểm nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Bên A cam kết sẽ giao cho bên B trọn quyền sử dụng diện tích thửa đất nêu trên ngay sau khi ký Văn bản thỏa thuận này...”*. Đối với ông Lê Hoàng D1 thì trong suốt quá trình tố tụng ông D1 không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày nên không thể hiện được ý kiến của ông D1, từ đó không thể xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất. Theo nguyên đơn bà T xác định đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà T yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung “Văn bản thỏa thuận” trên thể hiện giữa ông D1 và bà T chưa lập hợp đồng tặng cho theo quy định do phần đất ông D1 đồng ý tặng cho bà T không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, xác định đây chỉ mới chỉ là văn bản cam kết sẽ tặng cho quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Về thời điểm lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 mặc dù ông Lê Hoàng D1 là người đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53. Tuy nhiên thửa đất trên đã được ông Lê Hoàng D1 thế chấp bằng quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh B có đăng ký thế chấp theo quy định (Bút lục số 97, 98). Căn cứ theo tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: *“không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này”*. Tại “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 giữa bà T với ông D1 (thời điểm này ông D1 đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh B) không thể hiện việc Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh B đồng ý với việc tặng cho quyền sử dụng đất của ông D1 cho bà T theo quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cạnh đó, thửa đất trên có tổng diện tích 114,8m², phần đất ông D1 hứa tặng cho bà T có diện tích 43,7m² là đủ diện tích tách thửa (Theo Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là 40m²) tuy nhiên, chiều ngang của phần đất này không đủ 04 mét nên

không đo đạc tách thửa được theo Quyết định 38 nêu trên. Cũng tại họa đồ thửa đất tranh chấp ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ (bút lục số 38) có xác định phần đất mà bà T đang tranh chấp ký hiệu 25a, diện tích 43,7m² “tách thửa không đảm bảo theo quy định về diện tích tối thiểu” theo Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

- Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì quyền sử dụng đất là tài sản phải đăng ký quyền sở hữu thì phải được đăng ký và hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Theo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì thời hạn đăng ký là 30 ngày kể từ ngày đăng ký biến động, tại “Văn bản thoả thuận” nêu trên đến thời điểm hiện nay đã quá thời hạn đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Lê Hoàng D1. Mặt khác, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất như sau: “*Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự*”. Tuy nhiên, hiện tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9) thực hiện cưỡng chế kê biên để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Do bà Bùi Thị T không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị T1 không tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53 và bà Bùi Thị T không yêu cầu giải quyết “Tờ sang nhượng đất” ngày 1 tháng 1 năm 2005”, “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 07/8/2018, không yêu cầu giải quyết về giá trị ngôi nhà của bà T trên phần đất tranh chấp và không yêu cầu giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà Bùi Thị T với bà Bùi Thị T1 nên không xem xét giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 3.512.480 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T không được chấp nhận nên bà Bùi Thị T phải chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Bùi Thị T phải nộp án phí số tiền là 300.000 đồng.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận

định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án (Luật số 85/2025/QH15 ngày 26/6/2025);

Căn cứ các Điều 317, 320, 321, 459, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 45, 220 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 02/3/2020 giữa bà Bùi Thị T với ông Lê Hoàng D1 do Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2020, số chứng thực 73, quyển số 01/2020-STC, ĐC là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu buộc ông Lê Hoàng D1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung của “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/3/2020 đối với phần đất có diện tích 43,7m² thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26 – Vĩnh Long có ký hiệu 25a để bà Bùi Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Có họa đồ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26 kèm theo.

2. Do bà Bùi Thị T không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị T1 không tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, bà Bùi Thị T không yêu cầu giải quyết “Tờ sang nhượng đất” ngày 1 tháng 1 năm 2005”, “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 07/8/2018, không yêu cầu giải quyết về giá trị ngôi nhà của bà T trên phần đất tranh chấp và không yêu cầu giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà Bùi Thị T với bà Bùi Thị T1 nên không xem xét giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: bà Bùi Thị T phải nộp số tiền 3.512.480 đồng (ba triệu năm trăm mười hai nghìn bốn trăm tám mươi đồng) và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: bà Bùi Thị T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012291 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Vĩnh Long). Án phí đã nộp đủ.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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, có 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 Điều 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;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9,
thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Hồ Văn Tú

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Sầm

Mai Thị Nhắc

Hồ Văn Tú