TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 06 - 06 - 2026
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 VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đoàn Sơm Lâm

Bà Trần Thị Diễm Châu

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP ..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 212/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Tấn P, sinh năm 1971; Bà Trần Thị L, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

Bị đơn: Hồ Thanh K, sinh năm 1964; Bà Trần Thị B, sinh năm 1968

Ông Hồ Thanh K uỷ quyền cho bà Trần Thị B (theo văn bản uỷ quyền ngày 17/7/2024)

Cùng địa chỉ: số B, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh AnGiang.

(Ông P, bà L có mặt; ông K, bà B yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Tấn P, bà Trần Thị L thống nhất trình và yêu cầu trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn như sau:

Vào năm 2005 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà B và ông K toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, diện tích theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 2.630m^2, loại đất 2L, theo đo đạc thực tếlà 2.756,7m^2, loại đất 2L, giá chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24k, loại 9999, vợ chồng ông đã đưa đủ vàng cho vợ chồng ông K và bà B. Tuy nhiên, thời điểm đó thì vợ chồng ông không làm giấy tờ gì, đến năm 2023 thấy có dấu hiệu bất thường nên vợ chồng ông yêu cầu bà B và ông K làm giấy tờ chuyển nhượng, ông K có ký tên vào tờ hợp đồng mua bán đất vào ngày 02/7/2023, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), chứ thực chất là 24 chỉ vàng 24k, đã đưa cho ông K và bà B vào năm 2005 rồi.

Toàn bộ phần đất này vợ chồng ông đã canh tác từ năm 2005 đến nay. Nay vợ chồng ông có nhu cầu chuyển sang đứng tên thì phía bị đơn ông K và bà B không hợp tác ký tên các thủ tục chuyển nhượng. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 2.756,7m^2, loại đất 2L, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15 cho vợ chồng ông.

Giấy "hợp đồng mua bán đất" lập ngày 02/7/2023, bản pho to, còn bản chính bà B đã tự giựt và đã xé trước sự chứng kiến của Trưởng ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. Nên bản chính vợ chồng ông không cung cấp được cho Toà án.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông không đồng ý.

Bị đơn bà Trần Thị B, đồng thời cũng là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu phản tố như sau:

Bà B và ông K là chủ thửa đất số 375, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 2.756,7m^2, loại đất 2L, vợ chồng bà chỉ có cho ông P và bà L thuê hàng năm, tuỳ theo thời điểm thuê, giá thuê giao động từ 3.500.000đ/công đến 5.000.000đ, mỗi năm phía ông P và bà L đều trả tiền thuê cho vợ chồng bà đều đặn, chỉ khi phát sinh tranh chấp đến nay thì không trả tiền thuê thôi.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thù bà B và ông K không đồng ý công nhận phần đất thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 2.756,7m^2, loại đất 2L, cho nguyên đơn.

Giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là: 2.756,7m^2, cho vợ chồng bà.

Bà thừa nhận ông K có ký tên vào tờ "hợp đồng mua bán đất" lập ngày 02/7/2023, nhưng do ông K lúc đó đang say rụowu nên không đọc lại nội dung văn bản đó, ông K cứ tưởng văn bản đố chỉ là văn bản cho thuê đất nên mới ký vì tin tường anh em, bà L còn kêu ông K ghi thêm nội dung "tôi đã đọc và đồng ý", theo bà thì nội dung trong văn bản đó là hoàn toàn không đúng, khi bà được xem bản chính của văn bản "hợp đồng mua bán đất" lập ngày 02/7/2023 do bà L và ông P đưa cho bà xem vì quá tức giận nên bà đã xé luôn văn bản đó trước sự chứng kiến của Trưởng ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. (ông Hồng Trọng N).

Vợ chồng bà B và ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc ông P và bà L phải trả lại đất cho vợ chồng bà.

Hiện tại phần đất do ông P và bà L quản lý canh tác, do thuê đất chưa trả, thuê đất từ năm 2014 đến nay. Việc thuê đất này không làm giấy tờ gì. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà đã trả nợ ngân hàng, xoá thế chấp xong và đang giữ.

Vào ngày 29/5/2025 bà B có đến Toà án và có ý kiến trình bày lại tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 29/5/2025 như sau:

Vào ngày 27/5/2025, Toà án có tiến hành hoà giải vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn ông P, bà L với vợ chồng bà, kết quả hoà giải không thành, sau buổi hoà giải bà về suy nghĩ lại, bà đồng ý sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông P và bà L toàn bộ diện tích đất theo diện tích đo đạc thực tế là: 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015, do ông Hồ Thanh K đứng tên. Do bà bận công việc nên bà và ông K yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt bà và ông K, tại các nơi các cấp Toà án.

Đồng thời bà có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt bà, đơn đề ngày 29/5/2025.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Ông P và bà L thống nhất giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là: 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015 do ông K đứng tên, cho ông P và bà L. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K và bà B. Nếu được Toà án công nhận vợ chồng ông P và bà L đồng ý chịu chi phí đo đạc thẩm định, định giá. Riêng đối với án phí đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Bị đơn ông K và bà B vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Bởi hợp đồng chuyển nhượng đã được nguyên bị đơn đều thống nhất xác định có việc chuyển nhượng, có giao nhận vàng chuyển nhượng, mặc dù được lập giấy tay nhưng đất nguyên đơn đã quản lý canh tác từ khi nhận chuyển nhượng, số vàng chuyển nhượng nguyên đơn cũng đã giao đủ cho bị đơn. Quá trình giải quyết bị đơn bà B và ông K thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, bản chính bị đơn bà B xé bỏ. Do đó, đối chiếu với qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng đủ điều kiện để được công nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015 do ông K đứng tên, cho ông P và bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Quá trình giải quyết Toà án đã tiến hành hoà giải không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên toà bị đơn bà B và ông K vắng mặt, nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, để tiếp tục xét xử vắng mặt những người này.

Đối với Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Thạnh, trước đây nhận thế chấp thửa đất số 357, đang tranh chấp giữa các bên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà B và ông K đã trả nợ xong và đã xoá thế chấp. Nên không còn liên quan đến Quỹ tín dụng nhân dân M nữa. Do đó, không cần triệu tập tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được các bên xác lập ngày 02/7/2023 (giấy tay), nhưng thực chất các bên giao dịch chuyển nhượng năm 2005, diện tích chuyển nhượng là: 2.630m^2, loại đất 2L, nhưng đo đạc thực tế là: 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015 do ông K đứng tên (ông K, bà B đứng tên cá nhân được cơ quan xác nhận ngày 12/6/2017). Bản chính tờ hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng mua bán đất), ngày 02/7/2023 bà B đã xé bỏ, nguyên đơn chỉ còn bản phô tô để nộp cho Toà án. Tuy nhiên, việc xé bỏ bản chính của hợp đồng được bà B thừa nhận, đây là việc vi phạm của bà B, nên ông K và bà L không còn bản chính, chỉ nộp bản phô tô cũng được xem là chứng cứ như bản chính, để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng mua bán đất), ngày 02/7/2023 mặc dù được các bên lập lại để hợp thức hoá việc chuyển nhượng năm 2005, nhưng bản chất vẫn là việc chuyển nhượng, thực tế các bên đã giao nhận đất từ năm 2005 và giao nhận đủ số vàng 24 chỉ vàng 24k, tuy hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, nhưng đối chiếu với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng đủ điều kiện để được công nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà B và ông K, Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã phân tích ở phần [2.1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất), lập ngày 02/7/2023 có đủ cơ sở để công nhận cho nguyên đơn. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi lại phần đất cho thuê là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính:

- Về án phí: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công nhận cho nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (sáu triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu. Công nhận đã nộp và chi xong.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 116, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất), ngày 02/7/2023. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế: 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015 do ông K đứng tên (Ông K, bà B đứng tên cá nhân được cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 12/6/2017), cho ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L.

Ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất qua tên mình, phần đất đã được công nhận, theo nội dung bản án đã tuyên và có trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí theo qui định của pháp luật (nếu có). Ông Hồ Thanh K và bà Trần Thị B có trách nhiệm nộp, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính), số vào sổ cấp GCN: CH02428, số bìa CA 426532, ngày cấp 20/8/2015, của Ủy ban nhân dân huyện V, Tp Cần Thơ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, Tp Cần Thơ xác nhận đính chính qua tên ông Hồ Thanh K và bà Trần Thị B, ngày 12/6/2017, cho cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Thanh K và bà Trần Thị B về việc đòi ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L trả lại quyền sử dụng đất cho thuê, theo diện tích đo đạc thực tế là: 2.756,7m^2, thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02428, cấp ngày 20/8/2015 do ông K đứng tên (Ông K, bà B đứng tên cá nhân được cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 12/6/2017), do không đủ cơ sở.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 26/02/2025 và trích đo bản đồ địa chính số: 11/2025, xác nhận ngày 09/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, để xác định phần đất công nhận và để thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án, ngày 25/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Trần Tấn P và bà Trần Thị L được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án, ngày 21/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và cho xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

“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 thỏa thuận thi hánh 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 hánh án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

- TAND TPCT
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cương Lĩnh

Hội thẩm nhân dân | Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Cương L1

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Cương L1

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận
- TAND TP Cần Thơ;
- VKS TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Cương Lĩnh