TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9-VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **83** /2025/DS-ST
Ngày 08/9/2025
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 9-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Thuở

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hiền
2. Bà Mai Thị Nhặc

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Sương – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bùi Đinh Thị Huyền Đăng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 241/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 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 25 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 52A /2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp Tân Hòa B, xã A, tỉnh V.

Người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1991. Địa chỉ: 145E khu phố B, phường B, tỉnh V.

2. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu phố B, phường B, tỉnh V.

Bị đơn:

1.Ông Lương Văn T2 sinh năm: 1980

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 1, diện tích 268,4m²; tọa lạc tại ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và đã được UBND huyện Mỏ Cày Nam cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 990511, số vào sổ cấp GCN: CH00822 ngày 18/12/2012. Vào năm 2015, ông Nguyễn Minh T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của vợ chồng ông T2, bà C. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản do ông Lương Văn T2 viết với nội dung: "*... Lương Văn T2 và vợ là Nguyễn Thị C ngụ ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã đồng ý bán thửa đất tại ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với số T2 là 150 triệu đồng cho ông Nguyễn Minh T1... Ông Nguyễn Minh T1 đã chồng đủ số T2 150 triệu vào ngày 30 tháng 01 năm 2015... Trong thời gia ông T1 sang số nếu có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm*...". Có ông Nguyễn Văn Mơ và ông Nguyễn Văn Triêm làm chứng và cùng ký tên vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông T2, bà C. Sau khi nhận đủ số T2 chuyển nhượng đất, ông T2, bà C đã giao thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 1, diện tích 268,4m², tọa lạc tại ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông T1 quản lý sử dụng. Đồng thời, vợ chồng ông T2 có hứa sẽ sớm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 theo đúng quy định pháp luật. Thời gian trôi qua đã nhiều năm, mặc dù ông T1 nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T2, bà C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T2, bà C cứ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Lúc nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T2, bà C thì phần đất này là đất trống. Sau đó, ông T1 đã xây dựng một ngôi nhà tường kiên cố khoảng 80m² trên đất và xây dựng các vật kiến trúc khác như hồ chứa nước, tường rào... trên thửa đất số 2885 từ năm 2015 đến nay mà không ai ngăn cản hay có tranh chấp gì. Ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và vợ chồng ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C đối với thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long) đã được xác lập vào ngày 30/01/2015. Buộc ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất trên. Ông T1 xin rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Mỏ Cày Nam đối với thửa đất trên, do ông T2 bà C đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đất đã xóa thế chấp.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Lương Văn T2 trình bày:

Vợ ông là Nguyễn Thị C, vợ chồng ông có đứng tên thửa đất số 2885 tờ bản đồ số 1 diện tích 268,4 m2 tọa lạc ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Các nay khoảng 04 năm vợ chồng ông có bán cho ông Nguyễn

Minh T1 thửa đất trên với giá 150 triệu đồng, khi bán có làm giấy tay do ông viết, vợ chồng ông có ký tên, có người làm chứng Nguyễn Văn M3, ông Nguyễn Văn Tr. Vợ chồng ông đã nhận đủ số T2 150 triệu đồng từ ông T1, đã giao đất và giao sổ đỏ cho ông T1, hiện nay ông T1 đã cất nhà ở. Vợ chồng ông đã giao sổ đỏ cho ông T1, để ông T1 tự làm sổ đỏ sang tên nhưng do vợ chồng lo làm ăn chưa ký tên sang sổ cho ông T1 được. Theo yêu cầu của ông T1, vợ chồng ông đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T1 đối với thửa đất trên, thửa đất mới là 440 tờ bản đồ số 8 và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm. Về kết quả đo đạc định giá ông đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C vắng mặt nên không có lời trình bày

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn (Nguyễn Thị C) chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Minh T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C liên quan đến thửa đất số số 2885, tờ bản đồ số 1 qua đo đạc thực tế có diện tích 286,7 m^2 thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long do ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất trên. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T1 theo quy định của pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1 về việc rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Mỏ Cày Nam với ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]Theo đơn khởi kiện và nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Bị đơn có nơi cư trú và đất tranh chấp tại xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long nên Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long có thẩm quyền giải quyết theo quy định điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1.4] Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn M1 và ông Lương Văn T2 là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Mười, ông T2 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Vào ngày 30 tháng 01 năm 2015 ông Nguyễn Minh T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 1, diện tích 268,4 m^2 qua đo đạc thực tế có diện tích 286,7 m^2 thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long do ông T2 bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có lập văn bản bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong việc giao đất và giao T2, ông T1 đã cất nhà ở trên đất. Tuy nhiên, ông T2 bà C không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Vì vậy, ông T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T2 bà C, yêu cầu ông T2 bà C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất nêu trên.

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì hiện trạng thửa đất 440 tờ bản đồ số 8 có 01 căn nhà tường cấp 4, hàng rào, cống nước,...tất cả tài sản này là của ông Nguyễn Minh T1.

[2.2] Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T2 bà C chưa đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận T2 và giao nhận đất, ông T1 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, không ai tranh chấp, các bên đã thực hiện hơn hơn 2/3 nghĩa vụ nên hợp đồng có hiệu lực. Ông Lương Văn T2 tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai thừa nhận việc vợ chồng ông có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T1, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ T2 và đã gia đất cho ông T2, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1. Do đó, ông T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T2, bà C là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Do thửa đất tranh chấp hiện nay ông Lương Văn T2 và bà Nguyễn Thị C đứng tên quyền sử dụng đất nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bà để cấp lại cho ông T1 theo quy định của phápluật.

[2.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 bà C thửa đất 2885 tờ bản đồ số 40 có diện tích 268,4 m^2 nhưng theo đo đạc thực tế có diện tích 286,7 m^2 (thuộc thửa 440 tờ bản đồ số 8). Theo hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa các bên thì việc chuyển nhượng trọn thửa đất không ghi diện tích. Ông T1 xác định ông sử dụng đúng ranh giới đất mà ông T2 bà C đã giao, ông T2

cũng không có yêu cầu gì đối với phần diện tích đất tăng lên do đó công nhận cho ông T1 toàn bộ diện tích đất 286,7 m^2 là phù hợp.

[3] Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Minh T1 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Việt Nam, chi nhánh Mỏ Cày Nam liên quan thửa đất 2885, tờ bản đồ số 40 tại xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long, ông T1 xin rút yêu cầu này vì theo Văn bản số 286/NHNo.MCN-KH ngày 16/7/2024 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Mỏ Cày Nam xác định ông T2 bà C đã tất nợ vào ngày 21/3/2019, Ngân hàng không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét việc rút đơn của ông T1 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đình chỉ yêu cầu trên của ông T1.

[4] Đối với việc ông T2 bà C khi vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Mỏ Cày Nam có thế chấp thửa đất 2885 tờ bản đồ số 40 (nay thuộc thửa 440 tờ bản đồ số 8) nhưng khi ông bà hoàn thành nghĩa vụ trả tất nợ cho Ngân hàng nhưng chưa làm thủ tục xóa thế chấp. Do thửa đất trên được công nhận cho ông Nguyễn Minh T1 nên kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục xóa thế chấp thửa đất trên để ông T1 thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ là 4.517.000 đồng ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C phải nộp, do ông Nguyễn Minh T1 đã nộp tạm ứng trước nên ông T2 bà C có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông T1.

[6] Về án phí: Án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Đối với đề nghị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 28, 35, 39, 147, 217, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự; các Điều 6, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.Chấp nhân một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1, cụ thể tuyên:

1.1.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và ông Lương Văn T2, bà Nguyễn Thị C liên quan đến thửa đất số số 2885, tờ bản đồ số 1 qua đo đạc thực tế có diện tích 286,7 m^2 thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long do ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2.Ông Nguyễn Minh T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 1 qua đo đạc thực tế có diện tích 286,7 m^2 thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp Tân Lễ 2, xã Tân Trung, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã An Định, tỉnh Vĩnh Long do ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất có tứ cận: Đông giáp ĐHMC 35; Tây giáp thửa đất 438; Nam giáp thửa đất 439; Bắc giáp đường đi (có hồ sơ trích đo kèm theo).

1.3. Ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C đứng tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T1. Ông Nguyễn Minh T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (chi nhánh Mỏ Cày Nam).

3.Về chi phí thu thập chứng cứ là 4.517.000 đồng ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C phải nộp, do ông Nguyễn Minh T1 đã nộp tạm ứng trước nên ông T2 bà C có nghĩa vụ trả lại số T2 này cho ông T1.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản T2, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản T2 lãi của số T2 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Buộc ông Lương Văn T2 bà Nguyễn Thị C phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002175 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống 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, 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*:**
- VKSND KV9-Vĩnh Long (1b);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1b);
- Phòng THADSKV9-Vĩnh Long (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ, VP (3b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Thuở