TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 118 /2025/DSST.
Ngày 19/5/2025.
Về việc tranh chấp: " Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Việt Chương**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Tống Văn Tư**.
2. Ông **Trần Trung Nhân**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Đức Tín** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang*** tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Cẩm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 555/2024/TLST-DS, ngày 25/10/2024 về việc tranh chấp " Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐXXST- DS, ngày 16/4/2025, giữa các đương sự:

*I. **Nguyên đơn**:*
1- Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1954.
2- Bà **Nguyễn Thị L** , sinh năm 1956.
Cùng cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là anh Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1983. Nơi cư trú: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2024, lập tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.(có mặt).

II. Bị đơn:
1- Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1965.(có mặt).
2- Bà **Hà Thị A**, sinh năm 1961.(có mặt).
Cùng cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1- Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1971. (vắng mặt).

2- Anh **Trần Văn Ng**, sinh năm 1982. (vắng mặt).
3- Anh **Trần Văn Ng**, sinh năm 1989. (vắng mặt).
4- Chị **Trần Thị Kim Ng**, sinh năm 1993. (vắng mặt).
Cùng cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 05/7/2011, hộ gia đình ông Trần Văn V và Hà Thị A có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phần đất diện tích 1.139,0 m^2, do ông Vui đại diện hộ đứng tên, toạ lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang có vị trí tứ cận như sau.

- Hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn Phước.
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông Vui.
- Hướng Nam giáp lộ Dall công cộng.
- Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Văn T.

Giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất được Ủy ban nhân dân xã Y chứng thực ngày 05/7/2011. Phía ông Tiến và bà Lệ đã giao đủ tiền cho ông Vui và bà Ánh. Phía ông ông Vui và bà Ánh cũng đã giao đất cho phía nguyên đơn sử dụng cho đến nay. Đến ngày 09/8/2011 phía nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử đất số BĐ 875968, thuộc thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139,0 m^2, do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L cùng đứng tên.

Đến năm 2023, phía ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có nhu cầu cập nhật thửa 2514 vào chung với thửa đất khác thì phát hiện thửa đất số 2514 nằm ở phía hậu (phía giáp với đất ông Lê Văn Liền) còn phần đất mà phía ông Tiến và bà Lệ đang canh tác (tức phần đất diện tích 1.139,0 m^2 nhận chuyển nhượng của ông Vui) còn nằm trong thửa đất số 2513, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 6.575,0 m^2 của hộ ông Vui. Khi phát hiện phía nguyên đơn có yêu cầu ông Vui cùng các thành viên trong hộ lập thủ tục chuyển đổi đất nhiều lần. Lúc đầu ông Vui đồng ý và có hỏi vay mượn của phía nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng (nhận vào ngày 08/10/2023) đề trả số tiền vay tại Ngân hàng.

Khi vay ông Vui cùng vợ là bà Hà Thị A có ký tên vào giấy biên nhận nợ. Tuy nhiên, khi trả nợ xong ông Vui cùng các thành viên trong hộ không lập thủ tục chuyển đổi đất cho phía nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp.

Nay phía ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

+ Yêu cầu ông Trần Văn V cùng các thành viên trong hộ gồm: Bà Hà Thị A, bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ngọt và chị Trần Thị Kim Ng phải lập

hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn đối với thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139,0 m2 do phía ông Tiến và bà Lệ toạ lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đúng với vị trí phần đất phía ông Tiến và bà Lệ đang canh tác (có hướng tiếp giáp với lộ Dall) ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Trần Văn V và bà Hà Thị A phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền vay mượn là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 09/12/2023 đến ngày 09/10/2024 là 10 tháng x 0,83%/ tháng, thành tiền là 11.620.000 đồng, cộng chung 151.620.000 đồng làm một lần vào ngày 08/8/2025.

Phía ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đồng ý chuyển đổi lại thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139,0m2 (nay là thửa số 240, tờ bản đồ số 8, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.132,8 m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đứng tên cho ông Trần Văn V và bà Hà Thị A đúng với hiện trạng sử dụng đất và Kết quả đo đạc theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè, kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 09/4/2025 giữa anh Hùng đại diện ủy quyền cho ông Tiến và bà Lệ với ông Vui và bà Ánh thống nhất thỏa thuận chuyển đổi một phần thửa đất thửa đất số 2513, tờ bản đồ số MLC1 (nay là thửa số 409, tờ bản đồ số 9, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.103,1m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn V đại diện hộ đứng tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L và phía ông Tiến và bà Lệ cũng phải chuyển đổi lại cho ông Vui và bà Ánh chuyển đổi lại thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139,0 m^2 (nay là thửa số 240, tờ bản đồ số 8, qua đo đạc thực tế có diện tích 1132,8m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đứng tên cho ông Trần Văn V và bà Hà Thị A theo hiện trạng sử dụng đất và Kết quả đo đạc theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè.

+ Buộc ông Trần Văn V và bà Hà Thị A phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền vay mượn là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu) đồng làm một lần vào ngày 08/8/2025 và không yêu cầu trả lãi.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên sự thỏa thuận giữa các bên vào ngày 09/4/2025 và không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn V và bà Hà Thị A vẫn giữ nguyên sự thỏa thuận giữa các bên vào ngày 09/4/2025 và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ngọt và chị Trần Thị Kim Ng vắng mặt và có bản tự khai thống nhất với ý kiến của ông Vui và bà Ánh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử và xét xử tại phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị: áp dụng Điều 166, Điều 463 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, thống nhất theo nội dung biện bản hòa giải ngày 09/4/2025.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Trần Văn V và bà Hà Thị A chuyển đổi lại phần đất có diện tích 1.139,0 m^2 và yêu cầu ông Trần Văn V và bà Hà Thị A trả lại số tiền vay là 140.000.000 đồng trên nên xác định đây là tranh chấp về đất đai và tranh tranh hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào địa chỉ phần đất tranh chấp và địa chỉ của ông Vui và bà Ánh ở ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là " Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại Điều 463 và Điều 500 Bộ luật dân sự.

1.2- Bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ngọt và chị Trần Thị Kim Ng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Nga, anh Ngon, anh Ngọt và chị Ngân.

[2].Về nội dung:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là anh Nguyễn Thanh H và bị đơn ông Trần Văn V và bà Hà Thị A đã thống nhất thỏa thuận chuyển đổi một phần thửa đất thửa đất số 2513, tờ bản đồ số MLC1 (nay là thửa số 409, tờ bản đồ số 9, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.103,1m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn V đại diện hộ đứng tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L và phía ông Tiến và bà Lệ cũng phải chuyển đổi lại cho ông Vui và bà Ánh thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139,0 m^2(nay là thửa số 240, tờ bản đồ số 8, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.132,8m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đứng tên cho ông Trần Văn V và bà Hà Thị A theo hiện trạng sử dụng đất và Kết quả đo đạc theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè.

Ông Trần Văn V và bà Hà Thị A phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền vay là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu) đồng làm một lần vào ngày 08/8/2025 và không yêu cầu trả lãi.

Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] - Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ngọt và chị Trần Thị Kim Ng vắng mặt và thống nhất với ý kiến của ông Vui và bà Ánh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] - Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] - Về án phí: Xét thấy ông Trần Văn V sinh ngày 01/01/1965 và bà Hà Thị A sinh ngày 01/01/1961 thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do đó Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vui và bà Ánh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 164 , Điều 166 , Điều 288, Điều 463 và Điều 500 Bộ luật dân sự.
- Điều 27 Luật đất đai năm 2024.
- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với ông Trần Văn V và bà Hà Thị A như sau:

- Ông Trần Văn V, bà Hà Thị A, bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ng và chị Trần Thị Kim Ng phải thực hiện hợp đồng chuyển đổi chuyển đổi lại một phần thửa đất số 2513, tờ bản đồ số MLC1 (nay là thửa số 409, tờ bản đồ số 9, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.103,1m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn V đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L , có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Ph;
+ Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn V;
+ Phía Nam giáp đường bê tông rạch Mù U;
+ Phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn T.

Có sơ đồ kèm theo.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải thực hiện hợp đồng chuyển đổi lại thửa đất số 2514, tờ bản đồ số MLC1, diện tích 1.139 m^2 (nay là thửa số 240, tờ bản đồ số 8, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.132,8m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái

Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V, bà Hà Thị A, có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông chuyển đổi cho ông Nguyễn Văn T;

+ Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn V ;

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn V ;

+ Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn V.

Có sơ đồ kèm theo.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2- Ông Trần Văn V và bà Hà Thị A phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền vay là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu) đồng, làm một lần vào ngày 08/8/2025.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3- Án phí : Miễn toàn bộ án phí cho ông Trần Văn V và bà Hà Thị A .

4- Quyền kháng cáo: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với ông Trần Văn V và bà Hà Thị A được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bà Trần Thị N, anh Trần Văn Ng, anh Trần Anh Ngọt và chị Trần Thị Kim Ng được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Việt Chương

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.