

Bản án số: 62/2025/DS-ST
Ngày 22 tháng 8 năm 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 14 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương

2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân
khu vực 14 – Cần Thơ

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Dương Thị Truyền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.
Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 123/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
44/2025/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn V

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ hiện nay: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn V: Ông Trần Văn N (văn bản
ủy quyền ngày 19/02/2025) (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ hiện nay: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn T (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị G (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Cùng địa chỉ hiện nay: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N1 (Ngân hàng N1)

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội

Địa chỉ hiện nay: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1: Ông Võ Thành H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh C1, Hậu Giang

Người tham gia tố tụng của Ngân hàng N1: Ông Trương Quốc P - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh C1, Hậu Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, đường H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ hiện nay: Số B, đường H, xã C, thành phố Cần Thơ

2/ Ông Nguyễn Ngọc C (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ hiện nay: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ

3/ Bà Nguyễn Thị Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ hiện nay: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày: Ngày 29/8/1995 ông Trần Văn V với ông Nguyễn Văn T và vợ ông T là bà Nguyễn Thị G lập giấy tay nhượng đất, không có công chứng, chứng thực, với nội dung ông Nguyễn Văn T đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn V phần đất có diện tích 3000m² thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24K, ông V đã thanh toán đủ số vàng cho ông T và ông T đã bàn giao diện tích đất cho ông V quản lý từ năm 1995 đến nay. Ông T đã mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C1, tỉnh Hậu Giang. Ông V đã nhiều lần yêu cầu ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V thực hiện thủ tục tách thửa nhưng ông T cố tình không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Vì vậy, ông Trần Văn V yêu cầu công nhận phần đất 3000m² theo giấy tay nhượng đất ngày 29/8/1995. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông V thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T đồng ý lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Văn V. Năm 1995 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V diện tích 3000m², có làm giấy nhượng đất ngày 29/8/1995 viết tay, mỗi người 01 bản nhưng bản của ông T giữ đã thất lạc. Giá chuyển

nhượng đất là 10 chỉ vàng 24K, ông T đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông V từ năm 1995 đến nay, hiện ông V đang canh tác, sử dụng đất không ai tranh chấp. Ông T chưa chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông V được là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh C1, Hậu Giang. Khi nào ông T trả tiền Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ chuyển tên đất cho ông V. Đối với yêu cầu của ông Trần Văn V thì ông T đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2025 anh Nguyễn Ngọc C trình bày: Anh là con của ông T, bà G, việc ông T, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V thì anh có biết. Đối với yêu cầu của ông V anh thống nhất với ý kiến của cha anh là ông Trần Văn T1.

Tại bản tự khai ngày 23/7/2025 bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn V, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông V và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ngân hàng N1 trình bày: Ngày 11/7/2024, Ngân hàng có cho ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Ngọc C vay số tiền 3.000.000.000 đồng, khi vay ông T có thế chấp quyền sử dụng đất các thửa 113, 116, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 10.412m². Hiện khoản nợ chưa đến hạn, khách hàng thực hiện tốt nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đồng thời phần đất tranh chấp không ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản bảo đảm nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Đ có xin xét xử vắng mặt và bị đơn bà Nguyễn Thị G; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận phần đất đã chuyển

nhượng cho nguyên đơn diện tích 3.000m². Nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Ông Trần Văn V có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T phần diện tích đất 3.000m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ), thuộc một phần thửa 113, tờ bản đồ số 09, loại đất LUA, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002225 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 04/10/1995 cho ông Nguyễn Văn T với giá 10 chỉ vàng 24K, hai bên đã giao vàng và nhận đất xong từ năm 1995. Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 3000m².

[4] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông V và ông T đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng và ông V nhận đất canh tác từ năm 1995 đến nay và không có tranh chấp, ông T cũng đồng ý giao đất cho ông V. Mặt khác theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T có hiệu lực pháp luật.

[5] Phần đất tranh chấp hiện tại ông T đã thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp. Tuy nhiên, trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và cho rằng ông T đóng lãi đúng hạn cũng như diện tích đất tranh chấp không ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm. Nên Hội đồng xét xử không xem xét hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp với ông T, ông C.

[6] Xét hợp đồng thế chấp số 7004-LCP- 201500109 ngày 09/02/2015 được chứng thực tại UBND xã P (cũ) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) vào ngày 09/02/2015 là đúng với trình tự, thủ tục của Luật đất đai. Tuy nhiên về nội dung thì phần đất thế chấp có một phần được ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn V từ năm 1995 và ông V đã canh tác, sử dụng đất từ trước khi Ngân hàng Nông nghiệp nhận thế chấp. Do Ngân hàng không thẩm định rõ ràng tài sản thế chấp trước khi nhận thế chấp để cho ông T vay vốn. Do đó hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với phần đất tranh chấp là 3.000m². Đồng thời, Ngân hàng cho rằng phần đất các bên tranh chấp không ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản bảo đảm, nên dù có trừ phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Nên buộc Ngân hàng N1 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã thế chấp cho Ngân hàng để

thực hiện công nhận đất cho ông V. Từ những nhận định trên nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Ông Trần Văn V tự nguyện chịu toàn bộ.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm là 26.680.000 đồng, bà G, ông T phải chịu. Do ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông T, bà G phải chịu phân nửa án phí của số tiền 26.680.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 17, Điều 138 của Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Văn V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995 giữa ông Trần Văn V với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 3000m² thuộc thửa 113 theo mảnh trích đo địa chính ngày 19/6/2025 của Công ty TNHH Đ1 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn V.

Buộc Ngân hàng N1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 707833, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 002225, do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 04/10/1995 cho ông Nguyễn Văn T để làm thủ tục công nhận phần đất cho ông Trần Văn V.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị G phải chịu 13.340.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: 8.680.000 đồng, nguyên đơn ông Trần Văn V tự nguyện chịu toàn bộ. Ông V đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Phan Ngô Huỳnh