TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 – VĨNH LONG** TỈNH VĨNH LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **279/**2025/DS-ST
Ngày: 05/12/2025
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 8 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Long Hồ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tường Bích.

Bà Huỳnh Thị Bích Vân.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Minh Trọng là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long:*** Ông Nguyễn Văn Lanh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 41/2024/TLST-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 252/2025/QĐXX-ST ngày 06 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 106/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Khả V**, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn:* Ông **Bùi Minh L**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* 1. Ông **Bùi Văn T** (đã mất).

2. Bà **Trần Thị N** (đã mất).

3. Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T, bà N:

1/ Ông **Bùi Văn N1**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

2/ Bà **Bùi Thị Ấ**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

3/ Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1973 (Có mặt).

4/ Ông **Bùi Văn L1**, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

5/ Bà **Bùi Thị T1**, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Ông **Bùi Văn S**, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Bà **Bùi Thị Y**, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

8/ Ông **Bùi Văn Y1**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 20/10/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/3/2023, ngày 28/7/2025 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khả V là ông Bùi Minh L trình bày như sau:*

Ngày 24/7/1997, ông Nguyễn Khả V có mua của ông Bùi Văn T thửa đất số 592 tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) (theo số liệu chính quy hiện nay là thửa 340, 186, 172 tờ bản đồ số 16) tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Hai bên có lập giấy tay "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997", có sự chứng kiến của ông Phạm Văn L2, ông Phạm Văn Đ, phần đất mua với số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), quy ra vàng là 15 chỉ vàng, được trả một lần cho ông Bùi Văn T. Sau khi thanh toán đầy đủ, ông Bùi Văn T đã đưa ông Nguyễn Khả V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông V đã vào canh tác quản lý sử dụng từ năm 1997 cho đến nay.

Khi mua đất, ông Nguyễn Văn T2 là em ruột ông V có hùn tiền cùng ông V mua đất nhưng cho ông V đứng ra mua nên khi nhận đất, ông V và ông T2 đã thỏa thuận chia đất làm 02 khoảng để canh tác quản lý sử dụng cho đến nay.

Đến khoảng năm 2010, bà Bùi Thị D là con của ông Bùi Văn T cùng các anh chị em chia di sản thừa kế (do ông T chết), trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã đưa cho ông V ngoài thửa đất số 592 tờ bản đồ số 02 (số

liệu 299) thì còn các thửa đất khác (thửa đất số 43, 44, 303 tờ bản đồ số 04) (bút lục 67) nên bà D đã mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để phân chia di sản thừa kế. Tuy nhiên, trong quá trình phần chia thì các con ông T lại phân chia luôn thửa đất số 592 tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) - phần đất mà ông T đã bán cho ông V (hiện ông V đang canh tác, quản lý sử dụng) nên bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi biết sự việc, bà D đã giao lại cho ông V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 (bản chính) tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông V giữ, còn bà D tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đứng tên các phần đất khác. Tiếp sau đó, nhiều lần ông V, ông T2 thỏa thuận với bà N (vợ ông T) và các con ông T để được sang tên thửa đất số 592 tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) (theo số liệu chính quy hiện nay là thửa 340, 186, 172 tờ bản đồ số 16) tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long đã mua của ông T nhưng không thỏa thuận được.

Do đó, nay ông Nguyễn Khả V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/1997 giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V, kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Bùi Thị D tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cấp lại cho ông Nguyễn Khả V khi ông có yêu cầu.

Tại phiên tòa, bà Bùi Thị D trình bày các anh chị em của bà D thống nhất, đồng ý tiếp tục ký sang tên cho ông Nguyễn Khả V tại thửa đất số 186, 340 tờ 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) mà không yêu cầu hoàn thêm tiền, không đồng ý sang tên thửa đất số 172 tờ 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) vì phần này ông T cho bà D nhưng ông Nguyễn Khả V không đồng ý.

Ngoài ra, những người con của ông ông Bùi Văn T cũng thống nhất chuộc lại thửa đất 592, tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) tại xã T, huyện B, tỉnh Bến

Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) với giá 03 lượng vàng 24K nhưng ông Nguyễn Khả V không đồng ý, nếu chuộc lại thì ông V yêu cầu chuộc theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Bùi Thị D trình bày như sau:*

Cha của bà là ông Bùi Văn T, mẹ của bà là Trần Thị N, cha mẹ của bà tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Trước đây, ba của bà là ông Bùi Văn T và mẹ là Trần Thị N chia tay nhau, thì ông Thiệt ra ở riêng, chị ruột bà là chị Bùi Thị Y ở gần nhà chăm lo cho ba. Khoảng thời gian đó, (khoảng 40 năm trước, không nhớ rõ thời gian), thì ba của bà là ông Bùi Văn T có bán cho ông Nguyễn Khả V một miếng đất, việc này có ba tôi và chị Bùi Thị Y ký ở "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997". Sau ông T bệnh gần già (mất) thì ông T có nói miệng là trước đây có bán đất cho ông Nguyễn Khả V, chứ không nói bán bao nhiêu tiền, diện tích bao nhiêu. Khi ông T bệnh thì bà D cũng có bệnh (sốt bại liệt) nên ông T cũng nói để lại cho bà D 01 phần đất (khoảng 2.300 m^2), sau khi trừ phần đất đã bán cho ông V và phần đất của tôi hiện cạnh thửa đất đã bán cho ông V. Năm 2010, bà và các anh em có mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để làm thủ tục thỏa thuận chia di sản của ông T và bà được cấp 01 thửa. Khoảng năm 2020-2021, ông V yêu cầu bà D và các anh chị em bà ra ký tên để sang sổ cho ông V. Khi đến UBND xã để hoà giải, thì bà D cũng đồng ý ký tên sang đất phần từ cha là ông Bùi Văn T chưa sang tên cho ông V, ông V thấy hoàn cảnh khó khăn, bị bệnh nên mới có ý định cho bà D 50.000.000 đồng. Lúc này thì các anh chị bà D cũng có ý kiến đòi mỗi người 50.000.000 đồng vì bà D được hưởng mà các anh chị em không được. Từ đó mới dẫn đến tranh chấp ngày hôm nay.

Phần đất bà được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất nào, vị trí ở đâu bà cũng không rõ, bà chỉ nghe cán bộ địa chính lúc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói giáp đường nên bà chỉ hướng giáp đường chứ từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không biết đất ở đâu, vị trí nào, cũng không canh tác, quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì bà D đồng ý sang nhượng các thửa khác, không đồng ý sang nhượng thửa đất thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D vì phần đất này ông T có nói miệng là cho riêng bà D.

Tại phiên tòa, bà D có ý kiến, bà và các anh chị em thống nhất thỏa thuận với ông V đồng ý chuộc lại thửa đất 592, tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) với giá 03 lượng vàng 24K. Nếu ông V không đồng ý thì các anh em của bà cũng thống nhất ký sang tên cho ông vụ thửa đất số 340, 186 tờ 16 và không yêu cầu ông V phải trả thêm tiền.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là ông Bùi Văn S có ý kiến như sau:*

Cha của ông là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ ông, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Ông từ nhỏ đã không ở địa phương, sau không còn sống tại địa phương nên không rõ vụ việc, có nghe ông V nói đã mua phần đất của ba ông từ lâu. Ông thống nhất toàn bộ ý kiến với bà Bùi Thị Diệu .

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là ông Bùi Văn N1 có ý kiến như sau:*

Cha của ông là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ ông, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Từ nhỏ ông không sinh sống gần cha mẹ nên việc mua bán này ông không biết, ông thống nhất ý kiến với bà Bùi Thị Diệu .

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là bà Bùi Thị Ấ có ý kiến như sau:*

Cha của bà là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ bà, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Trước đây, ba bà Ấ là ông Bùi Văn T và mẹ là Trần Thị N chia tay nhau, thì ông Bùi Văn T ra ở riêng. Khoảng thời gian đó, (khoảng 30 năm trước, không nhớ rõ thời gian), thì ông Bùi Văn T có bán cho ông Nguyễn Khả V 01 miếng đất ở ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), việc này bà Ấ có biết vì lúc kêu bán đất bà Ấ có cản, không đồng ý việc mua bán đất này vì ông T có vợ nhỏ, không chia đất cho vợ con. Khi đó, ông T có kêu bà Ấ và các anh em lại ký tên bán đất nhưng mọi người không chịu nên ông T lấy dao rựa rượt rồi mỗi người chạy một nơi, để ông T và người mua đất ở lại tự tính. Bà không có biết cụ thể phần đất ở vị trí nào vì không có vào đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện ông V thì bà Ấ có ý kiến là đối với phần đất mà ông Bùi Văn T chưa sang sổ cho ông Nguyễn Khả V thì bà Ấ không đồng ý ký sang tên, bởi vì ông V có hứa cho bà D 50.000.000 đồng thì cũng phải cho bà Ấ 50.000.000 đồng thì bà Ấ mới chịu ký tên vì theo bà Ấ đây là phần hưởng của bà Ấ.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là bà Bùi Thị Y có ý kiến như sau:*

Cha của bà là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ bà, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Trước đây, ba ruột của bà là ông Bùi Văn T và mẹ là Trần Thị N chia tay nhau, thì ông Bùi Văn T ra ở riêng. Bà ở gần nhà ông T, sự việc này mua bán đất lúc đó anh em trong gia đình cũng có biết. Tôi ở gần nên biết rõ sự việc này, còn các anh em khác ở xa nên không biết. Do ông T lúc đó rất khó tính, hay cầm dao mác dọa nạt, bà ở gần nhà nuôi 02 con nhỏ, cũng lo sợ nên ông T bán đất kêu bà ký tên thì bà có ký, bà thừa nhận chữ ký trong "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày

24/7/1997” của ông V nộp cho Tòa án là chữ ký của bà. Khi đó, bà cũng biết ông V có mua đất này, việc mua bán cụ thể thì giữa ông T và ông V thì hai người biết chứ bà cũng không rõ ông T bán bao nhiêu đất, bán được bao nhiêu tiền. Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, bà thống nhất ý kiến của bà D.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là ông Bùi Văn Y1 có ý kiến như sau:*

Cha của ông là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ ông, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Trước đây, cha ông là ông Bùi Văn T và mẹ là Trần Thị N chia tay nhau, thì cha ông ra ở riêng. Ông không có biết việc mua bán đất này của ông V với ba tôi. Sau này khi cha ông mất thì ông V mới kêu bà D cùng các anh chị em ông ra ký tên sang sổ, thì ông mới biết việc ông V có mua đất cha ông. Ông và các anh em trong gia đình đều thừa nhận cha ông là ông Bùi Văn T có bán đất cho ông V nhưng cho tới nay ông cũng không biết ông T bán bao nhiêu đất, giá tiền bao nhiêu tiền, căn cứ vào đâu mà kêu các anh chị em của ông cùng ký tên sang tên cho ông V.

Ông có ý kiến là đối với phần đất mà ông Bùi Văn T chưa sang sổ cho ông Nguyễn Khả V thì ông không đồng ý ký sang tên vì đất là đất chung của cha mẹ, bởi vì ông V có hứa cho bà D 50.000.000 đồng thì cũng phải cho ông 01 phần với số tiền 50.000.000 đồng thì ông mới chịu ký tên vì theo ông đây là phần hưởng của ông.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông T, bà N là ông Bùi Văn L1 có ý kiến như sau:*

Cha của ông là ông Bùi Văn T, mẹ là Trần Thị N, cha mẹ ông, tổng cộng có 08 người con, gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1, ngoài ra không còn ai khác.

Ông có ý kiến là đối với phần đất mà ông Bùi Văn T chưa sang sổ cho ông Nguyễn Khả V thì ông không đồng ý ký sang tên vì đất là đất chung của cha mẹ, bởi vì ông V có hứa cho bà D 50.000.000 đồng thì cũng phải cho ông 01 phần với số tiền 50.000.000 đồng thì ông mới chịu ký tên vì theo ông đây là phần hưởng của ông.

** Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 có ý kiến:*

Phần đất ông V mua của ông T là do ông và ông V hùn tiền mua, sau khi mua thì hai ông thỏa thuận phân chia và canh tác từ năm 1997 cho đến nay. Ông thống nhất ý kiến của ông V, không có yêu cầu gì, việc hùn tiền giữa ông với ông V tự hai bên thỏa thuận.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Đối với Thẩm phán có chấp hành tốt theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, thực hiện đúng các nguyên tắc do pháp luật quy định. Đối với những người tham gia tố tụng thì các đương sự có chấp hành tốt.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các Điều Điều 236 Luật Đất đai; Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Y2, bà Bùi Thị Ấ, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1 và bà Bùi Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, diện tích 2196,3 m2 ; thửa đất số 186, tờ bản đồ số 16, diện tích 1962,4 m2 tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long với ông Nguyễn Khả V.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 172, tờ bản đồ số 16, diện tích 2367,6 m2 từ tên chủ sử dụng Bùi Thị D sang Nguyễn Khả V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Khả V khởi kiện yêu cầu các con của ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997" giữa ông T và ông V. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên xác lập hợp đồng và thực hiện hợp đồng tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Về nội dung vụ án:*

[3] Ông Nguyễn Khả V khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của của ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997" giữa ông Bùi Văn Thiệt T và ông Nguyễn Khả V.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa, những người con của ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N đều thừa nhận ông Bùi Văn T có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Khả V tại thửa đất số 592 tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) vào ngày 24/7/1997. Hợp đồng lập là Giấy tập viết tay, không có công chứng chứng thực. Quá trình thực hiện thỏa thuận, ông Nguyễn Khả V đã giao đủ tiền (vàng) theo thỏa thuận cho nên được vào đất canh tác từ năm 1997 cho đến nay, không ai tranh chấp, điều này được tất cả các đương sự thừa nhận. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét hình thức của hợp đồng: "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997" giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V là giấy viết tay, không công chứng, chứng thực, có 02 người làm chứng là ông Phạm Văn L2, ông Phạm Văn Đ, ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị Y (con ông T), ông Nguyễn Khả V cùng ký tên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V ngày 24/7/1997 có nội dung đúng theo quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995 nhưng Hợp đồng không được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm hình thức theo Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 127 Luật đất đai năm 1993.

Tuy nhiên, trên thực tế hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong hợp đồng. Ông Bùi Văn T đã nhận đủ tiền, vàng và giao đất cho ông Nguyễn Khả V quản lý sử dụng ổn định lâu dài (gần 30 năm).

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Như vậy, theo quy định trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V ngày 24/7/1997 đủ điều kiện để công nhận hiệu lực.

[3.3] Trong quá trình ông Nguyễn Khả V canh tác, quản lý sử dụng đất, các con của ông Bùi Văn T không có tranh chấp gì xem như là đã thống nhất với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà Bùi Thị T1, ông Bùi Văn L1, ông Bùi Văn Y1, bà Bùi Thị Ấ đòi trả thêm mỗi người 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là không có cơ sở.

[3.4] Qua xác minh tại địa phương, thấy rằng ông Nguyễn Khả V, ông Nguyễn Văn T2 đã vào canh tác đất từ năm 1997, sau khi mua được từ ông Bùi Văn T. Bà Bùi Thị Y là con ông Bùi Văn T cũng thừa nhận việc này, có chữ ký của bà Y trong Giấy mua bán đất. Thửa đất ông Nguyễn Khả V mua là thửa đất số 592, tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tại Công văn số 3027/CNBĐ ngày 26/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre thì thửa đất số 592, tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre theo số liệu chính quy là thửa đất số 172, 186, 340 tờ bản đồ số 16 thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) (bút lục 163). Trong 03 thửa đất này, thì thửa đất số 172 ,tờ bản đồ số 16 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị D vào năm 2010.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Bùi Thị D cho rằng cha của bà là ông Bùi Văn T có cho bà thửa đất này (bằng lời nói, không có văn bản), do bà sức khỏe không tốt nên bà ít canh tác đất. Tuy nhiên, quá trình thẩm định, đo đạc phần đất tranh chấp cho thấy, bà Bùi Thị D không biết mình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nào? Vị trí tại đâu? chỉ biết khoảng 2.300 m^2. Vị trí bà chỉ ranh là phần đất giáp lộ ấp thuộc thửa đất số 186, 340 tờ bản đồ số 16, trong khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 172 tờ bản đồ số 16, (thửa đất ở sâu phía trong, phía sau 02 thửa đất giáp đường này). Tính từ lộ ấp đi vào (từ Đ1 sang T) thì theo thứ tự là thửa đất số 186 đến thửa đất số 340 rồi mới đến thửa đất số 172 cùng tờ bản đồ số 16. Do đó, theo các lời khai trước đây, bà Bùi Thị D cho rằng mình có được cho 01 phần đất giáp lộ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Mặt khác, qua xác minh tại địa phương, thấy rằng thửa đất phía trước giáp lộ (thửa đất số 186, 340 tờ bản đồ số 16) hiện do ông Nguyễn Văn T2, canh tác, quản lý, sử dụng còn phần đất phía trong (thửa 172 tờ bản đồ số 16) do ông Nguyễn Khả V canh tác, điều này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Khả V, ông Nguyễn Văn T2.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/1997 tại thửa thửa 592 tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) nay là thửa đất số 172, 186, 340 tờ bản đồ số 16 thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V có hiệu lực pháp luật. Do ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N (vợ ông T) đã mất nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn T, bà N là ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/1997 giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Khả V.

[4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 cấp cho bà Bùi Thị D, do phần đất này nằm trong thửa 592 tờ bản đồ số 02 đã bán cho ông Nguyễn Khả V nên không còn là di sản của ông Bùi Văn T. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà D thì thực tế quyền sử dụng đất này do ông V đã quản lý sử dụng gần 30 năm. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D không quản lý sử dụng và tại phiên tòa, bà Bùi Thị D cũng thừa nhận đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Khả V giữ.

[4.1] Tại phiên tòa, bà Bùi Thị D trình bày ông Bùi Văn T chỉ có cho bà D thừa kế một thửa đất số 172 tờ bản đồ số 06 diện tích khoảng 2.300 m^2. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị D, tại Tờ trình về việc thừa kế quyền sử dụng đất số 975/TTr-TNMT ngày 30/12/2009 (bút lục 55), khi ông T mất, bà được làm thủ tục nhận thừa kế 05 thửa đất với diện tích 11.442 m^2 tại thửa đất số 05 tờ bản đồ số 22, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 26, thửa đất số 236, 334, 172 tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Do đó, lời trình bày của bà D là không đúng nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Ngoài ra, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các con của ông T, bà N đều thống nhất ông T, bà N có tổng cộng 08 người con bao gồm: ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi

Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1. Tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 07/8/2008 giữa bà Trần Thị N và các con nhưng không có bà Bùi Thị Y là không đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T. Do đó, quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Bùi Thị D là không đúng quy định pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khả V kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Bùi Thị D tại thửa đất số 170 tờ bản đồ số 16 tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cấp lại cho ông Nguyễn Khả V khi ông có yêu cầu.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá 13.809.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng) ông Nguyễn Khả V đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên các ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Khả V số tiền 13.809.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Khả V không phải chịu án phí. Các ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khả V đối với ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1) về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Công nhận "Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 24/7/1997" giữa ông Nguyễn Khả V và ông Bùi Văn T có hiệu lực pháp luật, đối với thửa đất số 592, tờ bản đồ số 02 (số liệu 299) (theo số liệu chính quy nay là thửa đất số 340, 186, 172 tờ bản đồ số 16) tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Nguyễn Khả V được quản lý sử dụng đối với phần đất thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16 qua đo đạc thực tế 2.196,3 m^2, thửa đất số 172 tờ bản đồ số 16 qua đo đạc thực tế 2.367,6 m^2, thửa đất số 186 tờ bản đồ số 16 qua đo đạc thực tế 1962,4 m^2 cùng tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

4. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn T, bà Trần Thị N là ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Khả V đối với thửa đất số 172, 186, 340 tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

5. Kiến nghị Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số BA190521, cấp cho bà Bùi Thị D, số vào sổ cấp GCN: CH00017 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/01/2010 tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên khi đương sự có yêu cầu.

6. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được quyền quản lý, sử dụng theo quyết định của Bản án đã tuyên theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

7. Về chi phí tố tụng:

Buộc các ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Khả V số tiền 13.809.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn N1, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Y1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị T1 mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Khả V không phải chịu án phí.

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 hành án, quyền yêu cầu thi hành, 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.

9. ***Về quyền kháng cáo:*** Các đương sự quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ nhận được Bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Long Hồ