TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2025/DS-ST
Ngày: 08-9-2025
"V/v T/c hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tiền bồi thường"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - VĨNH LONG,

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thiết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Truyền

2. Ông Nguyễn Hữu Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lý Ngọc Thúy Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long tham gia phiên toà: Bà Phạm Việt Thy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên Tòa số: 54/2025/QĐST-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: tổ H, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn: Nguyễn Thị P, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Quách Ánh, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3.2 Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: số C, tổ A, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3.3 Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3.4 Nguyễn Thị N (N1), sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: số C, tổ C, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

3.5 Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: số B, khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm D, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3.6 Ban Q, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Q).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N2 - Phó giám đốc phụ trách. Địa chỉ: Trung tâm hành chính phường B, tỉnh Vĩnh Long *(xin vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 01 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1990 ông Nguyễn Văn T2 (cha ông T) có thỏa thuận cố cho bà Nguyễn Thị P 03 công đất ruộng (công tầm lớn 2,8m) thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 0006, diện tích theo giấy là 5.340m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long*)* do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên quyền sử dụng. Khi cố đất chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản, giá cầm cố 01 công đất tầm lớn bằng 06 (sáu) chỉ vàng 24K, ông T2 đã nhận đủ 18 chỉ vàng 24K từ bà P xong, bà P đã nhận 03 công đất ruộng canh tác. Sau đó, ông T2 có gặp bà P xin chuộc lại 03 công đất ruộng đã cố nhưng bà P chỉ cho chuộc lại 02 công bằng 12 chỉ vàng 24K, còn lại một công bà P không cho chuộc và tiếp tục canh tác cho đến nay. Năm 2008 giữa ông T2 và bà P có yêu cầu Ban N3, xã T giải quyết tranh chấp nhưng việc hòa giải

không thành. Trong quá trình canh tác do làm lúa không hiệu quả nên bà P đã lên líp lập vườn trồng mít. Ngày 21/8/2009, ông T2 đã lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất thửa 229 diện tích 5.340m^2, trong đó có 01 công đất mà cha anh T đã cố cho bà P trước đây chưa chuộc lại. Khi cấp giấy mới qua tên anh T thì phát sinh tranh chấp 01 công cầm cố cho bà P nên cấp lại diện tích không đủ diện tích như giấy cũ, diện tích cấp mới là 3.804,7m^2. Phần diện tích đất còn lại khi nào bà P cho chuộc thì tiếp tục làm giấy sau.

Năm 2023 công trình giao thông đường từ Cầu N đến đường T xã T nên Nhà nước đã thu hồi diện tích 371,1m^2 đất nằm trong phần đất 01 công mà trước đây cha anh T cố cho bà P, phần đất này thuộc tách thửa 230, tờ bản đồ số 15 đã được Ban quản lý dự án - đầu tư xây dựng thị xã Q (nay là Ban QLDA khu vực B) đo đạc, kiểm kê bồi thường giá trị đất: 128.289.270 đồng, hỗ trợ công tôn tạo đất từ lúa chuyển sang vườn: 9.648.600 đồng, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng, hỗ trợ bồi thường tiền cây trồng trên đất: 38.840.000 đồng.

Anh T3 đồng ý để bà P hưởng số tiền bồi thường tiền cây trồng và tiền hỗ trợ công tôn tạo từ lúa chuyển lên vườn (38.840.000đ + 9.648.600đ).

Bà P cho rằng đã nhận chuyển nhượng 01 công đất ruộng từ ông T2 vào năm 1990 nhưng bà P không có giấy tờ chứng minh vì vậy bà P yêu cầu nhận số tiền bồi thường giá trị đất: 247.041.270 đồng nên xảy ra tranh chấp.

Nay anh T3 yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa đất 230 (229), tờ bản đồ số 15 (6), mục đích sử dụng đất LUC, tọa lạc tại xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) diện tích theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất là 869m^2 cho anh T3 được đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng ý hoàn trả bà P 06 chỉ vàng 24K. Yêu cầu được nhận số tiền bồi thường giá trị đất (thuộc tách 230, tờ bản đồ số 15 thửa cũ là 229) bằng số tiền: 128.289.270 đồng. Đồng ý để bà P hưởng số tiền bồi thường tiền cây trồng là 38.840.000 đồng (bà P đã nhận xong) và tiền hỗ trợ công tôn tạo từ lúa chuyển lên vườn là 9.648.600 đồng.

- Tại đơn phản tố ngày 30 tháng 01 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà P không có nhận cố đất của ông Nguyễn Văn T2, mà vào năm 1990 bà có mua 01 công đất của chú ruột là ông Nguyễn Văn T2 với giá 06 chỉ vàng 24K, bà mua thửa đất số mấy và diện tích cụ thể bao nhiêu bà không biết chỉ nhớ đo tầm 2,8m việc mua bán đất không có lập giấy tờ, hiện tại bà P vẫn chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2005 ông Nguyễn Văn T2 có kiện bà ra ấp T, xã T (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) để đòi lấy lại đất, lý do ông T2

thưa cho rằng có cố 01 công đất cho bà chứ ông T2 không có bán đất. Lúc đó ông T2 yêu cầu chuộc lại 01 công đất đã cố cho bà P nhưng bà không đồng ý vì ông T2 đòi chuộc lại đất với giá 06 chỉ vàng 24K, lúc đó ấp hòa giải thỏa thuận kêu ông T2 muốn chuộc lại đất thì phải chuộc đất theo giá thị trường tại thời điểm đó, ngay lúc hòa giải hai bên không có ý kiến gì khác. Hai bên vẫn tiếp tục tranh chấp nhưng Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường B) không giải quyết. Sau năm 2005 ông T2 bị bệnh tai biến nên hai bên không có thưa kiện.

Đến năm 2023 có công trình giao thông làm đường từ Cầu N đến đường T nên Nhà nước đã thu hồi đất diện tích 371,1m^2 đất khi nhà nước thu hồi đất chỉ đo đạc phần đất thu hồi chứ không đo đạc toàn bộ diện tích bà mua từ ông T2. Lúc mua đất của ông T2 thì bà canh tác trồng lúa nước, do canh tách lúa không có hiệu quả nên bà đã lên líp lập vườn trồng mít khoảng 06 - 07 năm nay. Khi nhà nước thu hồi bà đã được nhận tiền bồi thường cây trồng trên đất: 38.840.000 đồng, đối với tiền bồi thường giá trị đất: 128.289.270 đồng và số tiền hỗ trợ công tôn tạo đất từ lúa chuyển sang vườn: 9.648.600 đồng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc: 109.103.400 đồng bà chưa được nhận.

Bà Nguyễn Thị P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T. Có đơn phản tố yêu cầu anh Nguyễn Văn T lập thủ tục tách bộ phần đất bà mua của ông Nguyễn Văn T2 diện tích còn lại theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất là 869m^2 cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn yêu cầu nhận tiền bồi thường giá trị đất: 128.289.270 đồng và số tiền hỗ trợ công tôn tạo đất từ lúa chuyển sang vườn: 9.648.600 đồng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc: 109.103.400 đồng, bà đã nhận được số tiền bồi thường cây trồng trên đất: 38.840.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Quách Á trình bày: Chị Á là vợ của anh Nguyễn Văn T, chị về sống chung với anh T vào năm nào không nhớ nhưng đến nay là trên 27 năm. Vào năm 2005 anh T có kêu chị về mượn 1,8 cây vàng 24K của cha, mẹ ruột để chuộc lại đất. Anh T3 chuộc lại được 02 công đất, còn lại 01 công bà P không cho chuộc. Chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh T3.

2. Anh Nguyễn Văn T1 trình bày: Anh T1 là con thứ 6 của ông Nguyễn Văn T2 (chết 2011) mẹ là Từ Kim A (chết 1990), cha và mẹ ông có 06 người còn gồm: Nguyễn Văn H1 (chết không có vợ con), Nguyễn Thị N (N1), Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ú. Anh thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh T.

3. Chị Nguyễn Thị N (N1) trình bày: Chị là con thứ 4 của ông Nguyễn Văn T2 (chết 2011) mẹ là Từ Kim A (chết 1990), cha và mẹ tôi có 06 người còn

gồm: Nguyễn Văn H1 (chết không có vợ con), Nguyễn Thị N (N1), Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ú. Chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh T.

4. Chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị H là con thứ 5 của ông Nguyễn Văn T2 (chết 2011) mẹ là Từ Kim A (chết 1990), cha và mẹ tôi có 06 người còn gồm: Nguyễn Văn H1 (chết không có vợ con), Nguyễn Thị N (N1), Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ú. Chị thống nhất với yêu cầu của anh T.

Tại Công văn số: 46/HĐBT.HT&TĐC ngày 22 tháng 5 năm 2023, đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Q (nay là Ban Q, tỉnh Vĩnh Long) có ý kiến:

- Về đất: Qua kiểm tra đối chiếu với hồ sơ và các giấy tờ có liên quan giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xét duyệt tính pháp lý bồi thường đối với thửa tách 230 (CTĐ 229), loại đất ruộng 2 vụ lúa (CHN) được bồi thường cho anh Nguyễn Văn T.

Căn cứ Quyết định số: 1373/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh V về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình đường từ cầu N đến dường tỉnh 910, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long):

+ Đất trồng cây hàng năm (không tiếp giáp mặt đường), xã T (vị trí 3): Tách 230 (CTĐ 229) (CHN): 371,1m^2 x 345.700 đồng/m^2 = 128.289.270 đồng **(1).**

+ Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: Tách 230 (CTĐ229) (CHN): 371,1m^2 x 147.000 đồng/m^2 x 2 (lần) = 109.103.400 đồng **(2).**

+ Hỗ trợ công tôn tạo: Tách 230 (CTĐ 229) (CHN): 371,1m^2 x 26.000 đồng/m^2 = 9.648.600 đồng **(3).**

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất là: (1) + (2) + (3) = 247.041.270 đồng.

- Về cây trồng: Qua kiểm kê thực tế tài sản cây trồng trên thửa tách 230 (CTĐ 229), loại đất ruộng 2 vụ lúa (CHN) là của bà Nguyễn Thị P.

Căn cứ Quyết định số: 723/QĐ-UB ngày 05/4/2023 của UBND tỉnh V về việc Ban hành giá cây trồng trên địa bàn tỉnh năm 2023. Tổng giá trị bồi thường về cây trồng là 38.840.000 đồng hộ bà Nguyễn Thị P đã được nhận tiền xong.

Hiện nay, số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với tách 230 (CTĐ 229), loại đất ruộng 2 vụ lúa (CHN) là 247.041.270 đồng chưa được chi trả và đang tạm giữ

tại Kho bạc Nhà nước B do có phát sinh tranh chấp giữa các bên có liên quan. Khi có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Nguyễn Thị P một phần thửa 229, tờ bản đồ số 0006, diện tích chung là 5.340m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long), đồng ý hoàn trả 06 chỉ vàng 24K, đồng ý để bà P hưởng số tiền bồi thường tiền cây trồng: 38.840.000 đồng và tiền hỗ trợ công tôn tạo từ lúa chuyển sang vườn: 9.648.600 đồng, tổng cộng bằng 48.488.600 đồng. Yêu cầu công nhận thửa 230, tờ bản đồ 15, mục đất sử dụng đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 869m^2 cho anh T và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường trị giá đất: 237.392.670 đồng.

- Bà Nguyễn Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Phát biểu của vị Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long tại Tòa: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, thấy rằng, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung vụ án, đề nghị:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T:

Vô hiệu giao dịch cố đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Nguyễn Thị P. Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P 06 chỉ vàng 24K.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa số 230, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc là 869m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long cho anh T được quyền sử dụng đất.

Anh T3 được quyền đi đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng thửa đất số 230 tại cơ quan chuyên môn theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/4/2024. Buộc anh T3 bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất là: 105.150.000 đồng cho bà P. Anh T3 được quyền sỡ hữu các cây trồng trên đất theo biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 18/3/2024. Anh T3 được quyền sở hữu số tiền bồi hoàn về đất: 128.289.270 đồng theo Quyết định số 1373/QĐ-UBND, ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh V về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình Đường từ cầu N đến đường T, xã T, thị xã B.

Không chấp nhận yêu cầu anh T3 được quyền sở hữu số tiền được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P:

Bà P được quyền sở hữu số tiền được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng và tiền hỗ trợ công tôn tạo đất từ lúa chuyển sang vườn: 9.648.600 đồng theo Quyết định số 1373/QĐ-UBND, ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh V về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình Đường từ cầu N đến đường T, xã T, thị xã B.

Không chấp nhận yêu cầu bà P được sở hữu bồi hoàn về đất: 128.289.270 đồng. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 230, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 869m^2, loại đất trồng lúa nước tọa lạc tại khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Về chi phí đo đạc, khảo sát, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà P chịu số tiền 3.030.000 đồng.

Về án phí: Buộc anh T3 chịu án phí là 10.712.670 đồng. Bà P được miễn án phí theo quy định.

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 của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyễn Thị Ú vắng mặt tại phiên Tòa, đại diện cho Ban Q có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; Căn cứ Điều 227, và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử.

[2] Về nguồn gốc đất:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế tại Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh V được Chi nhánh VPĐK đất đất đai thị xã B (nay là Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực 7 xác nhận) thuộc thửa số 230 (thửa cũ 229), tờ bản đồ số 15 (tờ bản đồ cũ

6), diện tích 869m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 có số thửa 229, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.340m^2. Năm 1990, ông T2 cố cho bà Nguyễn Thị P 03 công đất ruộng tầm cấy lớn, thuộc một phần thửa 229, giá cố đất là 06 chỉ vàng 24K, việc cố đất chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản. Sau đó, ông T2 yêu cầu được chuộc lại 03 công đất đã cố nhưng bà P chỉ cho ông T2 chuộc lại 02 công đất bằng 12 chỉ vàng 24K, còn lại 01 công bà P không cho chuộc. Bà P không thừa nhận có việc nhận cố 03 công đất ruộng của ông T2 mà cho rằng có mua 01 công đất của ông T2 với giá 06 chỉ vàng 24K nhưng bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bà Nguyễn Thị L là người có đất giáp ranh với đất của ông T2 đã trình bày: Trước đây bà L có cố đất cho bà P cùng thời gian đó ông T2 cũng có cố đất cho bà P, bà L cố đất cho bà P 02 công với giá 06 chỉ vàng 24K trên 01 công, ông T2 cố 03 công đất cho bà P, sau đó ông T2 chuộc lại 02 công đất, còn 01 công đất bà P không cho chuộc lại. Theo bà L biết là không có việc bà P mua 01 công đất của ông T2 mà chỉ có việc ông T2 cố đất. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 01/02/2024 bà P cũng thừa nhận "Vào năm 2005 ông T2 có kiện bà P tại Ban N4, xã T để yêu cầu chuộc lại 01 công đất đã cố cho bà P nhưng bà P không đồng ý vì ông T2 đòi chuộc lại đất với giá cố là 06 chỉ vàng 24K, lúc đó ấp hòa giải kêu ông T2 muốn chuộc lại đất thì phải chuộc đất theo giá thị trường". Như vậy, việc bà P trình bày lại nội dung giải quyết tranh chấp năm 2005 đã thể hiện việc bà P thừa nhận việc ông T2 cố 01 công đất và ông T2 yêu cầu chuộc lại 01 công đất này.

Ngày 26/8/2009, anh Nguyễn Văn T được Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã B mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhận tặng cho thửa đất số 229 từ ông Nguyễn Văn T2. Trường hợp bà P cho rằng đã mua 01 công đất của ông T2 thì lý do sao bà P không ngăn cản hoặc tranh chấp mà để cho ông T2 tặng cho anh T thửa 229.

Năm 2023 khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 229 (nay là thửa 230) để làm đường từ cầu N đến đường T, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã B tính giá trị bồi thường, hỗ trợ cho anh Nguyễn Văn T các khoản gồm giá trị bồi thường đất cây hàng năm, hỗ trợ công tôn tạo, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm tổng số tiền là 247.041.270 đồng, còn tính giá trị bồi thường, hỗ trợ cho bà P chỉ bồi thường về cây lâu năm với tổng số tiền là 38.840.000 đồng thì các bên không đồng ý và tranh chấp đến nay.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để cho rằng ông T2 có cố 01 công đất ruộng thuộc một phần thửa 229 (nay là thửa 230) cho bà P và ông T2 yêu cầu chuộc lại với giá 06 chỉ vàng 24K, hiện nay phần đất này do anh T đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được Nhà nước thu hồi và bồi thường, hỗ trợ bằng tổng số tiền: 247.041.270 đồng (trong đó, bồi thường đất 128.289.270 đồng, hỗ trợ công tôn tạo 9.648.600 đồng, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm 109.103.400 đồng) diện tích còn lại là 869m^2. Việc ông T2 cố đất cho bà P là trái với quy định của pháp luật theo khoản 1 Điều 77 Luật Đất đai năm 1993; Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì quyền sử dụng đất chỉ được thế chấp tại các Ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất. Do đó, việc ông T2 cố 01 công đất thuộc thửa số 299 cho bà P là vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995. Hiện bà P đang quản lý diện tích 869m^2 nên buộc bà P giao trả lại cho anh T, buộc anh T trả cho bà P 06 chỉ vàng 24K.

Đối với cây trồng trên diện tích 869m^2, theo Biên bản định giá ngày 18/3/2024 thì cây trồng do bà P trồng có tổng giá trị là: 105.150.000 đồng, anh T đồng ý trả giá trị cây trồng cho bà P nên buộc anh T trả cho bà P số tiền 105.150.000 đồng, anh T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 18/3/2024.

Đối với số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi một phần thửa đất 229 (nay là thửa 230) bao gồm: Giá trị bồi thường đất cây hàng năm là 128.289.270 đồng. Theo phân tích trên thì thửa đất 229 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T nên số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ thuộc quyền sở hữu của anh T.

Anh T3 được quyền sở hữu số tiền bồi hoàn về đất là 128.289.270 đồng theo Quyết định số 1373/QĐ-UBND, ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh V về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình Đường từ cầu N đến đường T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Xét thấy, thửa đất số 230 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh T3 tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 thì anh T3 là người được nhận tiền hỗ trợ bồi hoàn về đất khi Nhà nước thu hồi đất nhưng thực tế bà P đã canh tác đất từ năm 1990 đến nay nên công sức đóng góp, tôn tạo đất cũng như phát triển tài sản trên đất đều do bà P thực hiện. Trường hợp nhà nước thu hồi đất thì chủ thể đang trực tiếp canh tác trên đất là người chịu ảnh hưởng khi không còn điều kiện thực hiện công việc cũ nên đối với số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng cần thiết giao cho bà P được hưởng theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh T3 đồng ý để bà P được hưởng số tiền bồi thường cây trồng là 38.840.000 đồng và tiền hỗ trợ công tôn tạo từ lúa chuyển sang vườn là 9.648.600 đồng, tổng số tiền: 48.488.600 đồng.

Không chấp nhận anh T3 yêu cầu được sở hữu số tiền được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng.

Anh T3, bà P được quyền liên hệ Ban Q, tỉnh Vĩnh Long để nhận số tiền nói trên.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc hiện trạng khu đất và định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.030.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị P chịu 3.030.000 đồng. Anh T3 đã nộp tạm ứng đủ 3.030.000 đồng nên được khấu trừ. Buộc bà Nguyễn Thị P nộp 3.030.000 đồng để hoàn trả lại anh T3.

[4] Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí: 10.712.600 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 5.935.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012423 ngày 19/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long), anh T còn phải nộp thêm số tiền: 4.777.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950 (75 tuổi) là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sử đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987; khoản 14 Điều 3, Điều 74, Điều 75, Điều 77, Điều 83, Điều 84, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 265 Luật đất đai năm 2024. Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh hợp đồng năm 1991.

Căn cứ khoản 2, 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2024. điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn T.

- Vô hiệu Hợp đồng cố đất giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 230 (thửa cũ 229). Buộc bà Nguyễn Thị P giao trả cho anh Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 869m^2 thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 15, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho anh Nguyễn Văn T được quyền sử dụng đất thửa số 230, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc là 869m^2, loại đất trồng lúa nước tọa lạc tại khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Anh T3 được quyền đi đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất tại cơ quan chuyên môn theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/4/2024.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/4/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã B).

- Buộc anh Nguyễn Văn T trả 06 (sáu) chỉ vàng 24K cho bà Nguyễn Thị P. Anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị P giá trị cây trồng trên đất là: 105.150.000 đồng, anh T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 18/3/2024.

Cho anh Nguyễn Văn T được quyền sở hữu số tiền bồi hoàn về đất là 128.289.270 đồng theo Quyết định số 1373/QĐ-UBND, ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh V về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình Đường từ cầu N đến đường T, xã T, thị xã B.

Không chấp nhận việc anh T yêu được quyền sở hữu số tiền được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: 109.103.400 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị P.

Cho bà Nguyễn Thị P được quyền sở hữu số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm là: 109.103.400 đồng và số tiền hỗ trợ công tôn tạo đất từ lứa chuyển sáng vườn là: 9.648.600 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà P yêu cầu được nhận tiền bồi hoàn về đất 128.289.2700 đồng. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 869m^2 thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 15, đất lúa, tọa lạc tại khóm T, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Anh T3, bà P được quyền liên hệ Ban Q, tỉnh Vĩnh Long để nhận số tiền nói trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc hiện trạng khu đất và định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.030.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị P chịu 3.030.000 đồng. Anh T3 đã nộp tạm ứng đủ 3.030.000 đồng được khấu trừ. Buộc bà Nguyễn Thị P nộp 3.030.000 đồng để hoàn trả lại anh Nguyễn Văn T.

4. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí: 10.712.600 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 5.935.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012423 ngày 19/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long), anh T còn phải nộp thêm: 4.777.600 đồng. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950 (75 tuổi) là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn 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 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.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 3 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Trương Minh Thiết