

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 10-03-2025

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Kiên Nhân
2. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2024/TLST-DS, ngày 08/07/2024, 21/10/2024, 26/11/2024, 18/12/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS, ngày 13/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS, ngày 12/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà **Lê Thị Ngọc B**, sinh 1967, địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Theo giấy ủy quyền ngày 12/09/2023, có mặt*).

2/Bà **Lê Thị Ngọc B**, sinh 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị Thùy C** – Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (*Theo văn bản xác nhận ngày 31/07/2024*).

- *Bị đơn:* 1/Bà **Diệp Thị K**, sinh năm 1942 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

2/Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

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

1/Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1963 (xin vắng)

2/Ông **Phạm Văn C1**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

3/Ông **Phạm Văn P**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

4/Ông **Phạm Văn T2**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

5/Anh **Nguyễn Văn C2**, sinh năm 1979 (xin vắng)

6/Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1953 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

7/Chị **Nguyễn Thị Thu P1**, sinh năm 1985 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 29/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2024 và ngày 17/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 426, diện tích: 1750m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T của ông Nguyễn Văn T với giá chuyển nhượng 14 chỉ vàng 24K. Do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ nên ông T kêu ông, bà gặp trực tiếp ông G để làm giấy mua bán đất, nên ông S có gặp ông G rồi hai bên làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” ngày 25/11/1992 (giấy viết tay) và có 03 người làm chứng là ông Nguyễn Văn T4, ông Lê Văn H, ông Trần Văn L ký xác nhận là ông G, bà K cũng đồng ý chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền thì ông T giao đất cho ông bà trực tiếp sử dụng. Phía ông G và bà K đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng từ năm 1992 cho đến nay, ông bà cũng đã giao đủ vàng cho ông T. Từ lúc nhận đất thì ông bà cũng trực tiếp sử dụng, không ai tranh chấp gì.

Đến khi đo V thì ông bà trực tiếp chỉ ranh có ông Nguyễn Văn T3 giáp ranh chứng kiến, do Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Phạm Văn G nên gia đình ông bà đã nhiều lần đến gặp ông Phạm Văn G và bà Diệp Thị K yêu cầu làm thủ tục sang tên đất nhưng gia đình ông Phạm Văn G viện nhiều lý do không chuyển tên. Đến năm 2015, ông Phạm Văn G mất.

Thừa kế của ông G gồm có vợ là Diệp Thị K, cùng các con: Phạm Văn T5, Phạm Văn C3, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 cũng không đồng ý sang tên cho đến nay.

Tháng 02/2020, ông bà có ký hợp đồng cho thuê đất với bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn C2 (*hợp đồng viết tay*), thời hạn cho thuê là 10 năm, kể từ tháng 02/2020 đến tháng 02/2030, giá thuê là: 25 gia lúa/năm. Hiện tại, trên đất này, bà H1, ông C2 trồng cây lâu năm. Vào tháng 5/2022, ông bà có làm đơn tranh chấp gửi đến UBND xã P để yêu cầu giải quyết, nhưng không thành.

Vì vậy, nay ông bà yêu cầu:

1/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn T bằng lời nói vào năm 1992 đối với thửa đất số 426, diện tích: 1.750m² loại đất: lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ cấp ngày 15/04/1995.

2/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K bằng giấy tay vào năm 1989 đối với thửa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3/Yêu cầu bà Diệp Thị K và các con Phạm Văn T5, Phạm Văn C3, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất*” ngày 25/11/1992, thửa đất số 426, tờ bản đồ 03, diện tích: 1750m² loại đất: lúa, tọa lạc tại: xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0813783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 26123 QSDĐ, do UBND huyện T cấp ngày 15/04/1995 (*Nay là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để ông bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp:

+ *Cây trồng*: Bưởi (3-5 năm): 151 cây x 800.000đ/cây = 120.800.000đ; Dừa (1-3 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Mít (1-3 năm): 31 cây x 700.000đ/cây = 21.700.000đ. Tổng giá trị là 143.100.000đ, là của ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Hoàng T6.

+ *Vật kiến trúc*: Không.

Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 4.637.316đ, thống nhất ông bà đồng ý chịu chi phí này.

- Về giá đất: Thống nhất phần đất tranh chấp là đất lúa với giá là 60.000đ/m², giá thị trường là 120.000đ/m².

- Trong biên bản hòa giải ngày 13/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguyên trước đây do đất ở xa nhà và ông ở gần phần đất, nên ông Phạm Văn G và bà Diệp Thị K mới chuyển nhượng phần đất lúa, sau này ông Phạm Văn G đi kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ là thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.750m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ, cấp ngày 15/04/1995 cho ông sử dụng. Ông chuyển nhượng với giá là 14 chỉ vàng 24K, hai bên có lập giấy tay mua bán. Do làm nhà nên thất lạc không còn giấy mua bán giữa ông và ông G, bà K. Sau khi chuyển nhượng thì ông nhận đất quản lý, sử dụng được 03 năm, đến năm 1992 do cần tiền nên ông chuyển nhượng lại cho ông S, bà B và ông cũng nhận vàng đầy đủ; rồi ông S, bà B mới liên hệ với ông G làm giấy tay chuyển nhượng lại. Sau đó ông S, bà B gặp ông G, bà K để làm hợp đồng lại ghi ông G đứng bán cho ông S, bà B và có lập giấy tay ngày 25/11/1992, nhưng tới giờ vẫn chưa sang tên được.

Nay ông S, bà B đứng tên không được, do đó ông yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 426, diện tích 1.750m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.885,8m²), tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ, do ông Phạm Văn G và bà Diệp Thị K chuyển nhượng cho ông năm 1989 là của ông để ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Ngọc B. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp:

+ Cây trồng: Bưởi (3-5 năm): 151 cây x 800.000đ/cây = 120.800.000đ; Dừa (1-3 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Mít (1-3 năm): 31 cây x 700.000đ/cây = 21.700.000đ. Tổng giá trị là 143.100.000đ, là của ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Hoàng T6.

+ Vật kiến trúc: Không.

Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 4.637.316đ, thống nhất theo lời trình bày của ông S, bà B.

- *Về giá đất:* Thống nhất phần đất tranh chấp là đất lúa với giá là 60.000đ/m², giá thị trường là 120.000đ/m².

- *Trong biên bản ghi lời khai ngày 05/09/2024, bị đơn bà Diệp Thị K trình bày:* Bà có biết ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Ngọc B, bà không có bán đất cho ông S, bà B thừa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long mà thừa đất đó bà bán cho ông T (*không nhớ rõ họ tên*), địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long vào khoảng năm 1997, với giá là 07 chỉ vàng 24K, có lập giấy tay, nhưng đã lâu nên thất lạc giấy rồi. Bà không biết việc mua bán đất giữa ông T và ông S, bà B. Bà đã bán đất cho ông T cách đây nhiều năm đã giao đất cho ông T rồi, không có tranh chấp gì nên việc tranh chấp đất thì bà B, ông S liên hệ chỗ ông T, bà không biết, các con bà cũng thống nhất với ý kiến của bà không có tranh chấp gì. Bà xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Trong biên bản ghi lời khai ngày 05/09/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:*

Bà K là mẹ ruột, ông G là cha ruột đã mất năm 2015, ông có biết việc ba mẹ ông bán đất cho ông T như lời trình bày của mẹ ông ngày 05/09/2024 đã trình bày. Ông không có ý kiến trình bày gì thêm, xin vắng mặt.

- *Trong biên bản ghi lời khai ngày 05/09/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2 trình bày:* Ông có biết ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B vì có thuê đất để trồng cây từ tháng 02/2020 đến tháng 02/2030, với giá thuê đất là 25 giá lúa/năm, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, chị Nguyễn Thị Thu P1 xin vắng, không có ý kiến gì.*

- *Còn lại vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không trình bày.*

- *Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B trình bày:* Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K với ông Nguyễn Văn T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B; rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng giữa ông bà với ông Phạm Văn G lập năm 1992 đối với thửa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*hiện trạng là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) để ông bà quản lý, sử dụng.

- *Tại phiên tòa*, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà B, ông trực tiếp chuyển nhượng đất từ ông G, bà K và ông G, bà K cũng đã giao đất cho ông sử dụng. Do cần tiền làm ăn nên ông mới bán lại cho ông S, bà B chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, do Giấy CNQSDĐ đứng tên ông G, nên ông nói ông S, bà B đi gặp trực tiếp ông G, bà K, còn việc hai bên có trực tiếp giao dịch hay không thì ông không biết. Do đất ông quản lý, sử dụng và chuyển nhượng lại cho ông S, bà B chỉ có qua tên không được nên ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K đối với thửa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) để ông S, bà K quản lý, sử dụng.

- *Còn lại vắng mặt nên không có trình bày.*

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp mặc dù vi phạm về hình thức, nguyên đơn đã nhận đất sử dụng ổn định trên 30 năm, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất thuộc thửa 426, diện tích 1.750m² (*thửa 134, diện tích đo đạc thực tế là 1.885,8m²*), tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ đầy đủ, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 132, 133, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 117, 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

1/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*hiện trạng là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) để ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B quản lý, sử dụng.

2/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*hiện trạng là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) do ông Phạm Văn G đứng tên Giấy CNQSDĐ cấp ngày 15/04/1995.

3/Đình chỉ yêu cầu bà Diệp Thị K và các con Phạm Văn T5, Phạm Văn C3, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất*” ngày 25/11/1992, thửa đất số 426, tờ bản đồ 03, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0813783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 26123 QSDĐ, do UBND huyện T cấp ngày 15/04/1995 (*Nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để ông bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) do nguyên đơn rút lại yêu cầu.

4/Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị H1 (đã chết), các bên không có yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

5/*Về cây trồng trên phần đất tranh chấp*: Giao cho ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn T3, chị Nguyễn Thị Thu P1 tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng: 151 cây Bưởi (3-5 năm); 02 cây D (1-3 năm); 31 cây Mít (1-3 năm).

6/*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản*: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B chịu chi phí là 4.637.316đ, đã nộp xong.

7/*Về án phí*: Miễn án phí cho bà Diệp Thị K và ông Nguyễn Văn T, do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Diệp Thị K nên xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn có nơi cư trú tại xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông Phạm Văn C1, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 tham dự phiên tòa nhưng vắng mặt; riêng bà Diệp Thị K, ông Phạm Văn T1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn C2, chị Nguyễn Thị Thu P1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử thống nhất đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về nội dung*:

[2.1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Trong quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất đất số 426, tờ bản đồ 03, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Nay là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*).

Trong biên bản ghi lời khai ngày 05/09/2024 bà Diệp Thị K, ông Phạm Văn T1 đều thừa nhận việc ông G, bà K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và các bên đã giao nhận vàng và đất xong và có lập giấy tay nhưng thất lạc không còn, ông T trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1989. Sau đó đến năm 1992 thì ông Nguyễn Văn T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B quản lý, sử dụng từ năm 1992 thì đến ngày 02/2020 mà không có bất cứ ai tranh chấp với ông S, bà B và ông S, bà B cũng đã làm thủ tục kê khai đo đạc Vlap đúng quy định, các chủ sử dụng giáp cận cũng đã đồng ý ký giáp ranh cho ông S, bà B. Do đó có cơ sở khẳng định việc ông S, bà B là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này. Sau đó đến năm 2020 thì ông S, bà K cho ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị H1 thuê liên liếp trồng cây lâu năm, sự việc này được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc ông C2, bà H1 thuê đất của ông S, bà B rồi san lấp mặt bằng, bơm cát và tiến hành trồng cây lâu năm mà không có bất cứ người nào khác là các con, cháu ông Phạm

Văn G, bà Diệp Thị K đến ngăn cản hoặc báo chính quyền địa phương để lập biên bản và ra Quyết định xử phạt hành chính đối với việc chuyển nhượng này.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên cho rằng có lập giấy tay nhưng không thất lạc không còn, còn việc chuyển nhượng giữa ông T, bà S, bà B chỉ bằng lời nói, theo quy định tại Điều 119, 129 của Bộ luật dân sự và M b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hưởng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*. Như vậy có cơ sở khẳng định việc ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B đều là hợp pháp và được pháp luật công nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà B và yêu cầu phản tố của bị đơn ông T là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Đối với phần đất yêu cầu bà Diệp Thị K và các con Phạm Văn T5, Phạm Văn C3, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *“Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất”* ngày 25/11/1992, thửa đất số 426, tờ bản đồ 03, diện tích 1750m² loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0813783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 26123 QSDĐ, do UBND huyện T cấp ngày 15/04/1995 (*Nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để ông bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Quá trình giải quyết vụ án, đã chứng minh việc các bên không có giao dịch này và tại phiên tòa nguyên đơn cũng rút lại yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử đình chỉ, không đặt ra giải quyết.

[2.3]. Đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị H1 (đã chết) chưa hết thời hạn, các bên không có tranh chấp, không có yêu cầu, nên không đặt ra giải quyết, khi nào có yêu cầu thì giải quyết trong vụ án khác.

[2.4]. *Về cây trồng, trên phần đất tranh chấp*: 151 cây B1 (3-5 năm); 02 cây D (1-3 năm); 31 cây Mít (1-3 năm) là của ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Hoàng T6, bà H1

đã chết, nên ông C2, ông T3, chị P1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

[2.5]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản:* Ghi nhận sự tự nguyện của ông S, bà B là ông, bà chịu toàn bộ chi phí là 4.637.316đ đã nộp xong.

[3]. *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn ông S, bà B, của bị đơn ông T được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà K phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do ông T, bà K là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[4]. Đối với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, nhận định phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 166, 167, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 26, 27, 31, 131, 132, 133 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

[1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn G, bà Diệp Thị K với ông Nguyễn Văn T vào năm 1989 đối với thửa đất số 426, diện tích 1.750m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) là có hiệu lực pháp luật.

[2]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B đối với thửa đất số 426, diện tích: 1.750m² loại

đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, (*Nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long*) là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa số 134, diện tích 1.885,4m², tờ bản đồ số 11, loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, có kích thước và hình thể qua các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1) được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 11/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo*).

Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Ngọc B có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Đình chỉ yêu cầu bà Diệp Thị K và các con Phạm Văn T5, Phạm Văn C3, Phạm Văn P, Phạm Văn T2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất*” ngày 25/11/1992, thửa đất số 426, tờ bản đồ 03, diện tích 1.750m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0813783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 26123 QSDĐ, do UBND huyện T cấp ngày 15/04/1995 (*Nay là thửa 134, diện tích: 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để ông bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), do nguyên đơn rút lại yêu cầu, nên không đặt ra giải quyết.

[4]. *Về cây trồng trên thửa đất số 426, diện tích: 1.750m² loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là thửa 134, diện tích 1.885,8m², loại đất lúa, tờ bản đồ 11, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long)*: Ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn C2, chị Nguyễn Thị Thu P1 được tiếp tục quản lý, sử dụng số cây trồng gồm 151 cây Bưởi (3-5 năm); 02 cây D (1-3 năm); 31 cây Mít (1-3 năm). Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

[5]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản*: Ghi nhận sự tự nguyện của ông S, bà B là ông, bà chịu toàn bộ chi phí là 4.637.316đ đã nộp xong.

[6]. *Về án phí*: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T và bà Diệp Thị K.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Ngọc B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số No 0014315, ngày 08/07/2024 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số No 0014549, ngày 21/10/2024 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo

biên lai thu số No 0014723, ngày 17/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014672, ngày 26/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

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.

[7]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo