

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CAO BẰNG**

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày 27 - 9 - 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 3 - CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Quốc Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phương Văn Tư và ông Hoàng Văn Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà La Thị Huệ - Thư ký viên - Tòa án nhân dân Khu Vực 3 - Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Cao Bằng tham gia phiên tòa:
Bà Nông Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cao Bằng đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLST-DS ngày 11/02/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 15/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 04/8/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 10/TB-TA ngày 03/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Văn T - sinh năm 1967. Có mặt

Bà Nông Thị H - sinh năm 1975. Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm V, xã D, tỉnh Cao Bằng.

- Bị đơn: Bà Ngân Thị N - sinh năm 1938. Có mặt

Địa chỉ: Xóm V, xã D, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Văn Đ - sinh năm 1971.
Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2020, bản tự khai ngày 12/07/2022, 04/4/2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Lương Văn T và Nông Thị H trình bày:

Về quan hệ, giữa chúng tôi là cháu và bà Ngân Thị N là thím. Năm 2008, gia đình chúng tôi có mua một mảnh đất với bà Ngân Thị N, việc mua bán có lập giấy tờ và có người làm chứng. Đất của bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa 243, tờ bản đồ số 9, diện tích 427,0m² được Ủy ban

nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/2007 đứng tên Ngân Thị N. Thửa đất này gồm một phần là vườn, một phần là nền nhà của bà N, nhà bà N đã dỡ từ năm 2006. Sau khi mua, gia đình tôi đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2008 cho đến nay, năm 2013 bà Ngân Thị N lại chuyển nhượng số diện tích đất vườn trong thửa 243 cho anh Đ, tức là một phần đất thửa 243 được bà N bán hai lần. Nay chúng tôi yêu cầu được sử dụng toàn bộ thửa đất 243, tờ bản đồ số 9, diện tích 427,0m².

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/02/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Ngân Thị N trình bày: Năm 2006, tôi (N) phá ngôi nhà cũ tại xóm V, xã Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Đến năm 2008, tôi có bán cho cháu T một mảnh đất vườn giáp ranh: Bờ ao, nương, thổ công, giáp nhà cháu Đ và có bức tường nhà ngăn giữa vườn và đất nhà ở.

Lúc bán đất không đo, tôi chỉ bán phần đất vườn với giá 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Năm 2013, tôi chuyển nhượng cho cháu Lương Văn Đ phần đất nhà ở cũ đã phá đi, có diện tích khoảng 150m². Trên giấy tờ ghi 300m² chỉ ước chừng không đo. Tôi đề nghị Tòa giải quyết đất vườn là của cháu T, còn đất nền nhà ở là cho cháu Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ trình bày:

Vào năm 2013 bà Ngân Thị N làm giấy tờ nhượng đất cho tôi (Đ) một mảnh đất nền nhà, hiện nay còn có bức tường nhà ngăn giữa vườn và đất nhà ở khi làm giấy tờ có ông Nông Văn T1 và ông Lương Văn T2 là những người làm chứng. Nay tôi yêu cầu được sử dụng phần đất nhà ở, anh Lương Văn T được sử dụng phần đất vườn.

Vụ án đã được hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết thêm nội dung gì khác. Nguyên đơn trình bày thêm, tại thời điểm viết giấy mua bán vườn giữa các bên đúng là chỉ mua bán phần đất vườn. Nhưng sau đó do con của bà nội chết không có tiền lo mai táng, nên ông T và bà H đã cho bà nội tạm ứng tiền trước, sau đó bà N không có tiền trả nên bà N đã bảo lấy luôn phần đất nền nhà để trả nợ cho ông T và H, giữa các bên chỉ nói miệng với nhau không lập giấy tờ gì vì tin tưởng là chỗ anh em không có ai tranh chấp.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình là đất đã bán cho Lương Văn Thành phần đất vườn và bán cho Lương Văn Đ phần đất nền nhà cũ. Bà N xác định không được ứng khoản tiền nào như ông T và H đã trình bày, việc lo mai táng là do hội hiếu và làng xóm lo. Nếu ông T, bà H nói bà N được ứng tiền thì sao không ai biết và từ trước đến nay ông T và bà H không nói gì đến khoản tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lương Văn Đ, T3 đã mua đất với bà N việc mua bán có giấy tờ viết tay, có người làm chứng. Nay ông T yêu cầu tôi phải trả phần đất cho ông T tôi không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo các Điều 70, 71, 72, 73, 77 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập được, Kiểm sát viên nhận thấy:

Bà Ngân Thị N có thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9, diện tích 427,0m², có địa chỉ tại xóm N, xã Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xóm V, xã Đ, tỉnh Cao Bằng), thửa đất này được UBND huyện T cấp đổi quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH633665 ngày 01/12/2007, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Năm 2006, bà Ngân Thị N phá nhà để chuyển đi chỗ khác ở, mảnh đất được bà N chia làm hai phần, phần đất vườn và phần đất ở được ngăn cách bởi bức tường nhà cũ của bà N. Năm 2008, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất vườn của thửa 243 cho vợ chồng ông Lương Văn T và bà Nông Thị H. Hai bên mua bán có giấy chuyển nhượng viết tay, giấy có tiêu đề "giấy bán vườn", không theo mẫu, không công chứng chứng thực, không ghi rõ số thửa, diện tích chuyển nhượng, với số tiền 4.000.000 đồng (bà N đã nhận đủ tiền và ông T, bà H nhận đất quản lý, sử dụng từ đó). Khi mua bán không đo thực tế. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà H vẫn chưa thực hiện việc tách thửa, sang tên. Năm 2013, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho Lương Văn Đ 01 phần của thửa 243 là phần đất nền nhà cũ của bà N, việc chuyển nhượng có giấy viết tay không theo mẫu, không công chứng, chứng thực, không ghi rõ số thửa, diện tích chỉ áng chừng không đo thực tế. Sau đó, anh Đ đến dựng nhà, trồng cây... trên đất nền nhà cũ thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 9 thì xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn Lương Văn T và Nông Thị H cho rằng bà Ngân Thị N đã bán toàn bộ thửa đất 243 với diện tích 427m². Do đó, vợ chồng Lương Văn T và Nông Thị H được quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9.

Bà Ngân Thị N cho rằng bà chỉ bán phần đất vườn cho Lương Văn T và Nông Thị H, bán phần đất ở cho Lương Văn Đ, giữa phần đất vườn và phần đất ở có bức tường cũ ngăn cách. Do đó, việc vợ chồng Lương Văn T và Nông Thị H đòi được quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 243 bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Văn Đ cũng khai năm 2008, bà N bán đất vườn cho Lương Văn T và vào năm 2013, bà N làm giấy tờ lấy tờ bán đất nhà ở cho ông Đ. Hiện tại còn có bức tường nhà ngăn giữa vườn và đất nhà ở.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với Lương Văn T, Nông Thị H1 và với Lương Văn Đ đều được lập bằng giấy tờ viết tay. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngân Thị N với Lương Văn T, Nông Thị H cũng thể hiện rõ có tên là "giấy bán vườn", đồng thời việc lập giấy tờ mua bán có người làm chứng.

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần tranh chấp thuộc thửa 243, tứ cận tiếp giáp: phía Tây giáp nhà Đ (thửa 244); phía Đông giáp nương suối; phía nam giáp đường liên xóm, phía bắc giáp phần đất thổ công xóm, bên cạnh có ao cá của xóm.

Phần đất này được chia làm 02 phần bằng tường rào cũ (bờ tường đá) ngăn cách: Phía sau là vườn có cụm cây nghệ lác đặc vài khóm là dong nhỏ, 01 cây xoài, 02 cây ổi, 02 cây xoan hôi, 01 cây khế, 01 cây mít và các cây chuối nhỏ chưa có buồng chuối, xen nhiều cỏ dại. Phần phía trước trên đất có 01 chuồng lợn xây bằng gạch vồ có lợp mái proton, phía dưới cao 04 hàng gạch, thân trên dựng 04 cột chống bằng gạch vồ, chuồng lợn này không có cửa; có 01 chuồng trâu, phần trên là gác lửng chứa rom khô, ô dưới chuồng cao 10 hàng gạch vồ, gác trên chứa rom dựng các cột chống các bên đến mái lợp proton, chuồng trâu không có cửa. Phần phía sau chuồng trâu có 01 cây nhãn, 03 khóm nghệ và bụi rau ngót. Phía trước chuồng trâu có 01 cây cam và 01 cây cau cao khoảng 02 mét, bên cạnh chuồng trâu có bụi chuối giáp nương suối, có 01 hồ đựng phân trâu và phân lợn ở phía sau chuồng trâu và bên cạnh chuồng lợn. Phía trước chuồng lợn là khoảng đất trống không trồng cây gì, trên đất đang có nhiều gỗ cũ do tháo dỡ từ ngôi nhà cũ, được xếp gọn che bạt (đây là phần đất ở nền nhà cũ của bà N).

Hợp đồng viết tay "giấy bán vườn" giữa bà Ngân Thị N với ông Lương Văn T, bà Nông Thị H chưa đúng quy định về hình thức, chưa công chứng chứng thực. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã thanh toán xong nghĩa vụ (trả tiền) cho bà N, đồng thời nguyên đơn Lương Văn T, Nông Thị H đã canh tác ổn định trên đất từ năm 2008 đến nay, bà N không phản đối. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngân Thị N với Lương Văn T, Nông Thị H có căn cứ chấp nhận đối với phần đất vườn mà hiện tại các nguyên đơn đang canh tác. Phần còn lại là nền nhà cũ của bà N được ngăn cách bởi tường đá, bà Ngân Thị N đã bán

cho Lương Văn Đ, việc ông T và bà H yêu cầu được công nhận quyền quản lý, sử dụng cả phần này là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ, phân tích nêu trên, Viện KSND khu vực C đề nghị HĐXX xử như sau: Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Luật số 85/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 129 BLDS 2015; Các điều 166, 167, 170, 188, 191, 203 Luật đất đai 2013; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí để giải quyết vụ án như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Lương Văn T, Nông Thị H với bà Ngân Thị N đối với toàn bộ thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9. Nguyên đơn Lương Văn T và Nông Thị H có quyền quản lý, sử dụng phần đất vườn, tại thửa số 243, tờ bản đồ số 9, theo kết quả xem xét, thẩm định ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 BLTTDS, buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

3. Về án phí: nguyên đơn phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bị đơn cư trú tại Xóm V, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cao Bằng. Vụ án từ khi thụ lý đến khi tiến hành hòa giải có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tham gia tố tụng, nhưng trước khi tòa án đưa vụ án ra xét xử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã có đơn yêu cầu không tiếp tục tham gia tố tụng vì cho rằng giữa nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không tiếp tục gia hạn việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Nên Tòa án không đưa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tham gia tố tụng tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đối với yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngân Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Văn T, Nông Thị H đối với toàn bộ diện tích đất 427m², thửa đất số 243, tại tờ bản đồ số 9.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Thực tế có việc chuyển nhượng đất giữa bà N với ông T, bà H, Tuy nhiên việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật mà các bên chỉ viết giấy tay có tiêu đề Giấy bán vườn, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không thể hiện đất chuyển nhượng là tại thửa đất nào, diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, nhưng có thể hiện số tiền chuyển nhượng là 4.000.000đ, trong quá trình giải quyết vụ án bên bán xác nhận đã nhận đủ số tiền 4.000.000đ về ngày tháng nhận tiền được ghi trong giấy bán vườn. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng mình đã mua hết toàn bộ phần đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243 có diện tích đất 427m², tại tờ bản đồ số 9.

Bị đơn không nhất trí với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn mà cho rằng mình chỉ bán phần đất vườn cho nguyên đơn là ông T, bà H. Phần đất nền nhà cũ đã bán cho Lương Văn Đ là em trai của T, việc mua bán cũng được viết giấy tay với nhau. Về diện tích cụ thể từng phần bà không biết nhưng có ranh giới từng phần rõ ràng, theo bà N bà đã bán phần đất cho ông T từ bức tường đá nhà cũ về phía sau và bán cho Lương Văn Đ từ bức tường nhà cũ về phía trước. Nay bà vẫn giữ nguyên việc bán đất không có tranh chấp gì vì bà đã nhận tiền và đã giao đất cho T và Đ từ khi thực hiện giao dịch mua bán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ trình bày:

Vào năm 2013, bà Ngân Thị N làm giấy tờ nhượng đất cho tôi (Đ) một mảnh đất nền nhà, hiện nay còn có bức tường nhà ngăn giữa vườn và đất nhà ở khi làm giấy tờ có ông Nông Văn T1 và ông Lương Văn T2 là người làm chứng. Nay tôi yêu cầu được sử dụng phần đất nhà ở, anh Lương Văn T được sử dụng phần đất vườn.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Giao dịch viết tay có tiêu đề “Giấy bán vườn” được ký kết ngay tình, công khai và hoàn toàn tự nguyện giữa các bên đương sự, về nội dung thỏa thuận việc chuyển quyền sử dụng đất trong hợp đồng không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội.

- Về hình thức, giao dịch không được lập thành văn bản theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, nhưng đến thời điểm giải quyết tại Tòa án bên bán vẫn xác định đã bán đất và nhận đủ tiền nay không thay đổi bản chất đã giao dịch; Bên mua đã nhận đất và quản lý từ khi giao dịch 2008 đến nay.

- Về nội dung của giao dịch: Nội dung giao dịch là hoàn toàn tự nguyện về việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên, mặc dù vị trí thửa đất, diện tích đất, không được xác định trong giấy bán vườn nhưng phần đất có ranh giới rõ ràng, khi tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ đối với vị trí đất đang tranh chấp các bên đều thông nhất đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 243 có diện tích đất 427m², tại tờ bản đồ số 9. Các bên chỉ tranh chấp về diện tích đất giao dịch, nguyên đơn cho

rằng đã mua hết toàn bộ diện tích đất 427m² có trong thửa đất số 243, bị đơn cho rằng chỉ bán một phần đất vườn cho nguyên đơn, phần đất còn lại bán cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lương Văn Đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận, khi thực hiện giao dịch Giấy bán vườn thì chỉ mua bán phần đất vườn như bị đơn trình bày. Nhưng cho rằng sau đó do nguyên đơn đã tạm ứng tiền cho bị đơn để lo mai táng cho con, sau đó bị đơn không có khả năng thanh toán nên đã bán cho nguyên đơn toàn bộ phần đất còn lại tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được các căn cứ, tài liệu chứng minh cho rằng bị đơn đã bán toàn bộ phần đất như đã trình bày.

Như vậy về nội dung giao dịch Giấy bán vườn không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội.

-Về việc thực hiện hợp đồng của các bên, sau khi hợp đồng được ký kết các bên đã thực hiện về quyền và nghĩa vụ của mình như hợp đồng đã được xác lập, cụ thể:

- + Bên bán đã nhận tiền, giao đất cho bên mua.
- + Bên mua đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và nhận đất quản lý sử dụng từ 2008 đến nay.
- + Các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ về việc sang tên, đăng ký chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Từ kết quả thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên thì các bên đã thực hiện được hơn 2/3 quyền và nghĩa vụ của hợp đồng. Như vậy căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự đã được xác lập giữa các bên không bị vô hiệu.

Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc được quyền sở hữu toàn bộ diện tích đất 427m², thửa đất số 243, tại tờ bản đồ số 9 là không có căn cứ. Chỉ có căn cứ chấp nhận một phần diện tích đất theo nội dung Giấy bán vườn. Vì tại phiên tòa làm rõ được tại thời điểm ký kết giao dịch 2008 các bên chỉ mua bán phần đất vườn. Về phần đất còn lại của thửa đất nguyên đơn không chứng minh được mình đã được mua phần đất này. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lương Văn Đ đã đưa ra được chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bà N, giấy chuyển nhượng được viết tay và có người làm chứng. Tại phiên tòa bà N khẳng định mình đã chuyển nhượng phần đất nền nhà cũ cho anh Đ. Nên phần đất còn lại của thửa đất thuộc về quyền sở hữu của anh Lương Văn Đ theo giấy chuyển nhượng đất đã được lập giữa bà N và anh Đ vì từ khi giữa anh Đ và bà N thực hiện giao dịch vào năm 2013, anh Đ đã quản lý và sử dụng phần đất này, giữa anh Đ và bà N không có tranh chấp gì xảy ra từ khi giao dịch đến nay.

Vị trí, hiện trạng, số đo và tứ cận, diện tích của thửa đất và từng phần được thể hiện trên sơ đồ trích đo thửa đất. (Sơ đồ địa chính trên là một phần của bản án không thể tách rời).

Đối với phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các đương sự xác định đề cơ quan đo đạc trong buổi thẩm định, Hội đồng xét xử không xem xét, các bên đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[3]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 12.000.000 đồng, số tiền này Tòa án đã chi hết 6.663.233 đồng, số còn lại 5.336.767đ Tòa án đã tiến hành trả lại cho nguyên đơn theo biên bản giao nhận ngày 27/9/2025.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 6.663.233 đồng.

[4]. *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

[5] Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Luật số 85/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 166, 167, 170, 188, 191, 203 Luật đất đai 2013; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí để giải quyết vụ án như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Lương Văn T, Nông Thị H với bị đơn Ngân Thị N đối với toàn bộ diện tích 427m², thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9. Ông Lương Văn T và bà Nông Thị H được quyền quản lý và sử dụng một phần đất có diện tích 296,5m², tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9, theo Giấy bán vườn được lập giữa bà Ngân Thị N với ông Lương Văn T và Nông Thị H (Giấy viết tay). Phần đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp thổ công xóm (bên cạnh có ao của xóm), phía Nam giáp phần đất ông Lương Văn Đ (bức tường đá nhà cũ bà N), phía Đông giáp nương suối, phía tây giáp thửa đất số 244. (Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

2. Phần đất còn lại tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 9 có diện tích 130,4 m², thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Lương Văn Đ theo giấy giao dịch (Giấy viết tay) đề ngày 23/6 âm lịch, tức ngày 30/7/2013 được lập giữa ông Lương Văn Đ với bà Ngân Thị N. Phần đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp nhà ông Đ (thửa đất 244), phía Đông giáp nương suối, phía Nam giáp phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông Đ đang quản lý, phía Bắc giáp phần đất ông Lương Văn T (bức tường đá nhà cũ bà N). (Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn ông Lương Văn T, bà Nông Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.663.233 đồng. Ông T, bà H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 12.000.000đ. Nay ông T được Tòa án trả lại số tiền vượt quá là: $12.000.000đ - 6.663.233đ = 5.336.767đ$. Xác nhận nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 5.336.767đ theo biên bản giao nhận ngày 27/9/2025.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Lương Văn T và bà Nông Thị H chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông T và bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0002358 ngày 27/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cao Bằng). Xác nhận ông T bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án về phần liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND khu vực 3 – Cao Bằng;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- UBND xã D, tỉnh Cao Bằng (Bảng TB);
- Lưu HS vụ án; Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Nông Quốc Hùng