

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 35/2026/DS-ST
Ngày: 30/3/2026
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 19, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quý;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sự và ông Phạm Văn Cảnh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Tuyết – Kiểm sát viên.

Trong 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2020/TLST-DS ngày 01/10/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2026/QĐXXST-DS ngày 25/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đức L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 193/44, ấp Đ, xã P, Thành phố H, *có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

- *Bị đơn:* Ông Cao Văn C, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 120, Đường số 20, ấp B, xã P, Thành phố H, *có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Cao Văn G, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 144; Số 120, Đường số 20, ấp B, xã P, Thành phố H; *vắng mặt.*

+ Bà Phan Thị H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 193/44, ấp Đ, xã P, Thành phố H, *có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

+ Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố H; địa chỉ: Đường T, ấp 2, xã P, Thành phố H, *vắng mặt.*

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 144; Số 120, Đường số 20, ấp B, xã P, Thành phố H, *vắng mặt không có lý do.*

+ Ông Cao Văn K, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 144; Số 120, Đường số 20, ấp B, xã P, Thành phố H, *vắng mặt không có lý do.*

+ Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 144; Số 120, Đường số 20, ấp B, xã P, Thành phố H, *vắng mặt không có lý do.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và thống nhất trình bày:*

Khoảng năm 1999, ông có lập giấy mua bán đất với ông Cao Văn C, theo đó ông nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 2.500m², thuộc một phần các thửa đất số 34, 33, 58, 57, 55, 54, 80, 79, 32, 36, **870** tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện P1, tỉnh B, với giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng.

Việc mua bán được lập thành văn bản viết tay, có chữ ký của các bên; đồng thời có ông Cao Văn G (con ruột của ông C) làm chứng. Sau khi ký kết, ông đã giao đủ tiền cho ông C và được ông C giao đất để trực tiếp quản lý, sử dụng. Do giấy mua bán ban đầu bị thất lạc, nên đến ngày 05/01/2003, các bên đã lập lại giấy mua bán đất để xác nhận lại việc chuyển nhượng nêu trên.

Từ năm 1999 đến nay, ông đã quản lý, sử dụng diện tích đất này một cách ổn định, liên tục, công khai; cụ thể là trồng cây cao su và khai thác mủ làm nguồn sống cho gia đình. Quá trình sử dụng đất của ông được chính quyền và người dân địa phương biết đến, không phát sinh tranh chấp, không bị ai ngăn cản.

Tuy nhiên, đến năm 2018, khi ông thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện toàn bộ diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn G (con ông C). Việc cấp Giấy chứng nhận này là không phù hợp với thực tế sử dụng đất, bởi lẽ diện tích đất này ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã thanh toán đầy đủ và sử dụng ổn định, lâu dài từ trước đó.

Theo bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P1 lập, diện tích thực tế ông đang quản lý, sử dụng là 2.276,3m², thuộc ấp Đ, xã A, huyện P1, tỉnh B. Đây chính là diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông C theo giấy mua bán lập lại ngày 05/01/2003.

Vì vậy, ông kính đề nghị Hội đồng xét xử:

- Công nhận giấy mua bán đất ngày 05/01/2003 giữa ông và ông Cao Văn C là hợp pháp, có giá trị pháp lý;

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.276,3m² theo bản trích đo địa chính tại ấp Đ, xã A, huyện P1, tỉnh B (nay là xã P, Thành phố H) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông;

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Văn G đối với phần diện tích đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định pháp luật.

Ông khẳng định yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ, bởi: ông đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận đất và sử dụng ổn định, công khai, liên tục trong thời gian dài (hơn 20 năm); việc mua bán có lập thành văn bản và có người làm chứng trực tiếp là ông Nguyễn Văn G. Do đó, kính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông theo quy định pháp luật.

** Tại quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Cao Văn C trình bày:*

Đúng là vào năm 1999 ông có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Trần Đức L diện tích đất khoảng 2.500m² thuộc một phần các thửa số 34, 33, 58, 57, 55, 54, 80, 79, 32, 36, **870** tờ bản đồ số 19 tại ấp Đ, xã A, huyện P1, tỉnh B. Giá chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 5.000.000 đồng, và ông L đã giao đủ tiền cho ông ngay tại thời điểm lập giấy. Việc mua bán có sự chứng kiến của ông Cao Văn G, con ruột ông C.

Sau khi nhận tiền, ông C đã bàn giao đất để ông L quản lý, sử dụng. Từ đó đến nay, ông L là người trực tiếp trồng cây cao su, quản lý và khai thác ổn định, công khai. Ông C xác nhận rằng ông không còn trực tiếp sử dụng diện tích đất này kể từ sau khi giao cho ông L năm 1999.

Tuy nhiên, vì giấy mua bán chỉ là giấy tay, không có chứng thực, nên về thủ tục pháp lý, ông C chưa làm sang tên cho ông L. Năm 2003, ông L yêu cầu tôi ký lại giấy mua bán đất do bị thất lạc. Do thực tế tôi đã bán và giao đất nên hai bên làm lại giấy vào ngày 05/01/2003. Việc mua bán này trước giờ ông G và các thành viên gia đình là bà H2 (vợ ông C) đều biết. Tuy nhiên tôi được biết sau khi bán cho ông L ông G đi đăng ký phần đất của mình thì đăng ký luôn phần đất ông L đã quản lý sử dụng, phần đất này sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con ông là ông G.

Ông C thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông L là có thật, số tiền đã nhận đủ, đất đã giao và ông L đã sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay. Ông đồng ý để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 trình bày:* Vào năm 1999, bà có chứng kiến việc ông Trần Đức L (là chồng bà) nhận chuyển nhượng đất của ông Cao Văn C với diện tích khoảng 2.500m², giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng. Việc mua bán được lập thành giấy viết tay, có chữ ký của ông C, ông L và có sự chứng kiến của ông Cao Văn G, con ruột và các thành viên khác trong gia đình ông C. Ngay tại thời điểm lập giấy, bà H1 trực tiếp thấy ông L giao đủ số tiền cho ông C. Sau đó, ông C bàn giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Từ năm 1999 đến nay, gia đình bà đã trực tiếp trồng và chăm sóc cây cao

su trên phần đất này, khai thác mỏ để làm nguồn sống. Việc quản lý, sử dụng đất của gia đình bà là ổn định, công khai, lâu dài, không bị ai tranh chấp.

Bà H1 khẳng định: Việc mua bán đất giữa ông L và ông C là có thật, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, và gia đình bà chính là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất theo đúng nội dung đã chuyển nhượng. Nay bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng là ông Trần Đức L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn G quá trình giải quyết vụ án khai nhận:* Thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên trình bày. Tại thời điểm đó ông có chứng kiến việc các bên chuyển nhượng. Các thửa đất sau đó giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng từ đó đến nay. Khoảng năm 2003, ông đi đăng ký phần đất cha mẹ cho khi làm thủ tục thì đã đăng ký luôn cả phần đất ông C đã bán cho ông L nêu trên. Ông xác định phần đất ông L đang tranh chấp đã được cấp cho ông nhưng không phải và không thuộc quyền quản lý. Nay nguyên đơn yêu cầu tách ra khỏi giấy chứng nhận của ông thì ông đồng ý nhưng không có kinh phí nên ông không thực hiện. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) xã P trình bày:* Ngày 21/7/2025, UBND xã nhận được Thông báo số 135/TB-TA ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác minh quyền sử dụng đất tại xã A (nay là xã P), Thành phố H, trong vụ án giữa nguyên đơn ông **Trần Đức L** và bị đơn ông **Cao Văn C**.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, UBND xã xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa số **34, 33, 54, 55, 56, 57, 58, 79, 80, 870** cùng tờ bản đồ số 19 tại xã An Bình. Vào ngày **21/6/2003**, UBND huyện P1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001225/QSĐĐ/PG cho hộ ông **Cao Văn G**. Tại thời điểm được cấp giấy, hộ ông G gồm có ông Cao Văn G (chủ hộ), bà Nguyễn Thị T (vợ); ông Cao Văn K (con G); bà Đặng Thị H2 (vợ ông C). Riêng thửa đất số **870** thuộc tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ số 78 cũ), tọa lạc tại xã A, đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, hồ sơ quản lý thể hiện đây là đất chưa cấp giấy. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Cao Văn G năm 2002 được thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai tại thời điểm đó, căn cứ vào hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Từ các kết quả xác minh nêu trên, UBND xã P đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:* Bà Nguyễn Thị T, ông Cao Văn K và bà Đặng Thị H2: Tòa án đã nhiều lần tổng đạt, triệu tập hợp lệ những người này tham gia tố tụng. Nhưng các đương sự còn lại đều vắng mặt không có lý do, không gửi bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ, cũng như không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo tố tụng và việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật về người tiến hành tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng cũng như phiên tòa được coi là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Điều 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng và nghĩa vụ chứng minh

Bị đơn ông Cao Văn C có văn bản trình bày, thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bao gồm người đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên tòa.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định. Đồng thời, theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, những tình tiết mà một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối thì không phải chứng minh.

[3] Về việc xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Xét toàn diện lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Cao Văn C; vào năm 1999, ông C đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Trần Đức L với giá 5.000.000 đồng; các bên đã giao

nhận tiền đầy đủ và giao đất trên thực tế; đến ngày 05/01/2003 các bên lập lại giấy chuyển nhượng bằng văn bản viết tay do giấy tờ trước đó bị thất lạc.

Điểm đặc biệt quan trọng trong vụ án là bị đơn ông Cao Văn C đã thừa nhận đầy đủ các yếu tố cốt lõi của giao dịch, bao gồm việc chuyển nhượng, việc nhận đủ tiền và việc đã giao đất, đồng thời xác nhận từ thời điểm đó không còn quản lý, sử dụng diện tích đất này. Đây là sự thừa nhận của chính bên chuyển nhượng nên có giá trị chứng minh trực tiếp, làm rõ bản chất pháp lý của giao dịch là có thật và đã hoàn thành trên thực tế.

Không những vậy, người đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông G cũng thừa nhận biết và chứng kiến việc chuyển nhượng, thừa nhận phần đất tranh chấp là phần đất ông C đã bán cho ông L, đồng thời xác định việc đăng ký đứng tên bao gồm cả phần đất này là do kê khai gộp và không có khảo sát đo đạc thực tế. Lời trình bày này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, bởi lẽ nó loại trừ khả năng tồn tại một quyền sử dụng đất độc lập, hợp pháp của người đứng tên Giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp.

Sự thống nhất giữa lời khai của bị đơn, người liên quan và nguyên đơn không mâu thuẫn, không bị phủ nhận, đủ cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn C và ông Trần Đức L là có thật, được xác lập tự nguyện và đã được thực hiện xong trên thực tế.

[4] Về pháp luật điều chỉnh giao dịch tại thời điểm xác lập

Tại thời điểm giao kết giao dịch (1999), quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều chỉnh bởi các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 (đã được sửa đổi, bổ sung các năm 1998, 2001).

Theo các quy định này, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện về chủ thể, ý chí tự nguyện và việc chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Trong vụ án này, mặc dù giao dịch chưa được thực hiện đúng hình thức theo quy định, song các yếu tố cơ bản về nội dung của giao dịch đều đã được các bên thực hiện đầy đủ.

[5] Về hiệu lực của giao dịch

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thuộc trường hợp điển hình được hướng dẫn tại điểm b mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể: Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm chuyển nhượng; Các bên đã giao nhận đầy đủ tiền và đất; Bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định, lâu dài; Không phát sinh tranh chấp trong suốt quá trình sử dụng.

Ngoài ra, theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm về hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì được công nhận hiệu lực. Đối chiếu với vụ án, không chỉ hai phần ba mà toàn bộ nghĩa vụ

của các bên đã được thực hiện xong từ nhiều năm trước, nên việc không tuân thủ về hình thức không làm vô hiệu giao dịch.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ pháp lý và thực tiễn để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn C và ông Trần Đức L.

[6] Về quyền sử dụng đất và nguyên tắc bảo vệ thực tế sử dụng đất

Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục, công khai, ổn định trong thời gian dài, được bị đơn và người liên quan thừa nhận, không bị tranh chấp. Đây là tình trạng sử dụng đất thực tế cần được pháp luật bảo vệ. Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp người sử dụng đất ổn định, có giấy tờ về việc nhận chuyển nhượng trước ngày 01/7/2014 thì được công nhận quyền sử dụng đất.

Việc bảo vệ quyền lợi của người đang sử dụng đất hợp pháp trên thực tế trong trường hợp này không chỉ phù hợp với quy định pháp luật mà còn bảo đảm nguyên tắc công bằng, ổn định trong quan hệ dân sự và trật tự quản lý đất đai.

[7] Về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Cao Văn G, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp giấy được thực hiện dựa trên hồ sơ kê khai, tuy nhiên không phù hợp với thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp, do phần diện tích đất tranh chấp đã được chuyển nhượng và giao cho nguyên đơn sử dụng trước đó.

Bản thân người đứng tên Giấy chứng nhận cũng thừa nhận việc kê khai bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng. Do đó, trong trường hợp này, Giấy chứng nhận không phải là căn cứ duy nhất và quyết định để xác lập quyền sử dụng đất nếu không phù hợp với thực tế khách quan.

Vì vậy, cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét thu hồi phần đất đã chuyển nhượng, điều chỉnh Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất tranh chấp để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

[8] Về chi phí tố tụng

Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã tạm ứng.

[9] Về án phí

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 690, 691, 697 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 3, 30, 31 Luật Đất đai năm 1993;

Các Điều 100, 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm b mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức L đối với bị đơn ông Cao Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2003 giữa ông Trần Đức L và ông Cao Văn C đối với diện tích đất diện tích 2.276,3m², thuộc một phần các thửa số 34, 33, 54, 55, 56, 57, 58, 79, 80, 870, tờ bản đồ số 19 tại ấp Đ, xã An Bình (nay là xã Phú Giáo), Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên thuộc về ông Trần Đức L. Đồng thời ông Trần Đức L có quyền thực hiện thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất được công nhận quy định của pháp luật *(kèm theo bản vẽ)*.

4. Kiến nghị xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố H xem xét thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Văn G đối với một phần các thửa 34, 33, 54, 55, 56, 57, 58, 79, 80 được Ủy ban nhân dân huyện P1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00125/QSDĐ/PG cho hộ ông Cao Văn G, ngày 21/6/2002.

5. Về chi phí tố tụng

Buộc ông Cao Văn C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông Cao Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Đức L số tiền 5.000.000 đồng mà ông L đã nộp tại Tòa án..

6. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Trần Đức L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Đức L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0043521, ngày 23/9/2020

tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P1, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 19- Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Cao Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; tuy nhiên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 do là người cao tuổi.

7. Về quyền kháng cáo

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

8. Về thi hành án

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 và người phải thi hành án 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 các Điều 6, 7, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 19;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Nguyễn Ngọc Quý