

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - VĨNH LONG

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

Bản án số: 39/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chí Điền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Khuôn.

Ông Ngô Thanh Xuân.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Thạch I Ran - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2025/TLST-DS ngày 24/02/2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2025/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Hồ Văn T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Bà Trịnh Thị Ánh H, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Hồ Thị Kim B, sinh năm 1989 (vắng có đơn).

4. Ông Trần Minh T, sinh năm 1990 (vắng có đơn).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

5. Bà Hồ Thị Kim T, sinh năm 1990 (có mặt).

6. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1992 (vắng có đơn).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người làm chứng*: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1937. Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long (vắng có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện không ngày tháng năm 2024 và trong quá trình xét xử ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1996 ông có chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 280 tờ bản đồ số 7 diện tích 3.200m² (thực đo là 2.027,4 m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long do ông đại diện hộ đứng tên vào ngày 03/11/1995. Thời điểm ngày 03/11/1995 thì hộ gia đình ông bao gồm ông, vợ ông là bà Trịnh Thị Ánh H, con trai tên Nguyễn Quốc K và Nguyễn Quốc T (không nhớ năm sinh, đã chết cách nay khoảng 05 năm, T chết có vợ tên gì ông không nhớ chỉ biết địa chỉ ở Cà Mau, ông cũng không biết là có đăng ký kết hôn hay không vì sau khi T cưới vợ thì khoảng sáu tháng sau T đi làm thuê trên Sà Lan bị tai nạn chết). Giá chuyển nhượng là 33 chỉ vàng 24kara. Lúc chuyển nhượng có làm giấy tay hiện nay do ông T giữ.

Nguồn gốc thửa đất số 280 là phân nửa do cha mẹ tặng cho ông và phân nửa ông chuyển nhượng của em ông. Khi ông chuyển nhượng đất của em ông thì lúc đó các con của ông còn rất nhỏ nên không có công sức gì đóng góp để chuyển nhượng đất. Gia đình ông đều đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất số 280 cho ông T. Khi chuyển nhượng thì ông và ông T thỏa thuận là cho ông T trả 33 chỉ vàng thành hai lần, lần thứ nhất trả 20 chỉ, lần thứ hai trả 13 chỉ. Ông T đã trả cho vợ ông là Trịnh Thị Ánh H số vàng là 20 chỉ 24kara rồi, giao tại nhà ông T (lúc đó nhà ông và nhà ông T gần nhau, lúc đó không có mặt ông), giao vào thời gian nào thì ông không nhớ rõ lúc đó vợ ông có đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất thửa đất số 280 cho ông T giữ cho đến nay. Đồng thời kể từ năm 1996 gia đình ông cũng đã giao đất cho ông T canh tác cho đến nay nhưng ông vẫn còn đại diện hộ đứng tên QSD đất thửa đất số 280. Như vậy ông T còn thiếu lại ông 13 chỉ vàng 24kara đến nay chưa giao đủ nên ông chưa làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông T.

Việc ông T cho rằng vào ngày tháng năm nào ông T không nhớ, ông T có giao cho bà Phạm Thị N là mẹ ruột của ông 12 chỉ vàng 24kara (giao lần thứ hai) và bà N có giao cho ông T giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 280 là không đúng. Bởi vì giữa ông và ông T không có thỏa thuận là lần trả vàng thứ hai thì ông T được quyền trả vàng cho mẹ ông là bà N. Tuy nhiên, khi ông nghe ông T nói vậy thì ông nghĩ là mẹ ông cũng có nhận vàng rồi nên ông không hỏi mẹ ông liền, đến thời gian gần đây ông mới hỏi mẹ ông thì mẹ ông nói là không có nhận vàng gì từ ông T hết nên ông mới đi khởi kiện ông T.

Ông thống nhất theo kết quả mà Hội đồng đã khảo sát mà không yêu cầu khảo sát định giá lại. Ông không nộp thêm tài liệu chứng cứ nào mới nữa, cũng không yêu cầu Tòa án xác minh vấn đề gì và cũng không yêu cầu Tòa án đưa ai vào tham gia tố tụng. Nay ông yêu cầu ông T trả tiếp cho ông số tiền là 104.000.000 đồng tương đương 13 chỉ vàng 24kara (01 chỉ bằng 8.000.000 đồng), ông sẽ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T thừa đất số 280. Cụ thể là đồng ý công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần diện tích đất thực đo là 2.027,4m² ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và ký hiệu thửa B diện tích 99m² thuộc thửa đất số 280 tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Hồ Văn T là bị đơn trình bày:

Vào năm 1996 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 280 tờ bản đồ số 7 diện tích 3.200m² (thực đo là 2.027,4 m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long của ông H, do ông H đại diện hộ đứng tên vào ngày 03/11/1995. Lúc chuyển nhượng không có làm hợp đồng cũng không có viết giấy tay mà chỉ bằng lời nói. Giá chuyển nhượng là 32 chỉ vàng 24kara, ông đã giao đủ vàng cho ông H. Cụ thể ông giao vàng hai lần, lần thứ nhất ông không nhớ ngày tháng năm nào ông giao cho vợ ông H là bà Trịnh Thị Ánh H 20 chỉ vàng giao tại thửa đất số 280 vì thời điểm này nhà của ông H cũng cất trên thửa đất số 280. Lúc đó không có mặt ông H, mà có mặt bà Phạm Thị N là mẹ ruột ông H, ông 5 Lem (Đình Văn L, ở ấp A, xã H đã chết cách nay 04 - 05 năm), ông Huỳnh Văn P (lúc đó là tài chính của ấp A, xã H đã chết).

Lần thứ hai ông không nhớ ngày tháng năm nào ông giao cho bà Phạm Thị N 12 chỉ vàng 24kara giao ngay thửa đất số 280 lúc đó cũng có mặt ông L, ông P và bà N có giao cho ông giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 280 và ông giữ cho đến nay (việc giao nhận vàng không có làm biên nhận). Lý do ông giao vàng cho bà N là do sau khi giao vàng lần thứ nhất xong ông có nói là tới ngày giao vàng lần thứ hai ai đem giấy chứng nhận QSD đất qua thì ông giao vàng đủ. Đến ngày hẹn thì bà N đem giấy chứng nhận QSD đất qua giao cho ông nên ông giao vàng cho bà N vì ông nghĩ bà N là mẹ của ông H nên giao cho bà N cũng được. Giữa ông và ông H không có sự thỏa thuận là lần thứ hai ông giao vàng cho bà N. Ngay thời điểm năm 1996 khi ông đã giao đủ 32 chỉ vàng 24 kara cho phía ông H thì phía ông H giao toàn bộ thửa đất số 280 cho gia đình ông, hiện nay ông cùng các con của ông là Hồ Thị Kim B, Trần Minh T, Hồ Thị Kim T và Hồ Thị Kim T1 đang canh đất. Quá trình gia đình ông canh tác đất thì không có ai ngăn cản gì hết. Hiện nay ông H vẫn còn đại diện hộ đứng tên QSD đất thửa đất số 280.

Ông thống nhất theo kết quả mà Hội đồng đã khảo sát mà không yêu cầu khảo sát định giá lại. Ông không nộp thêm tài liệu chứng cứ nào mới nữa, cũng không yêu cầu Tòa án xác minh vấn đề gì và cũng không yêu cầu Tòa án đưa ai vào tham gia tố tụng. Do ông đã trả đủ vàng cho ông H là 32 chỉ vàng 24kara và canh tác thửa đất số 280 từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay nên ông không đồng ý trả số tiền 104.000.000 đồng tương đương 13 chỉ vàng 24kara như ông H khởi kiện. Ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số

280 tờ bản đồ số 7 diện tích thực đo là 2.027,4m² ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và ký hiệu thửa B diện tích 99m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long và tất cả các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Trịnh Thị Ánh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày:

Bà là vợ ông H, trước đây bà không nhớ ngày tháng năm nào do thời gian đã lâu bà có nhận của ông T 20 chỉ vàng 24kara và bà có giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 280 do gia đình bà đồng ý chuyển nhượng cho ông T thửa đất này. Giá chuyển nhượng tổng cộng là 33 chỉ vàng 24kara, ông T đã trả được 20 chỉ nên còn thiếu lại chồng bà 13 chỉ vàng 24 kara nên chồng bà chưa sang tên cho ông T thửa đất số 280. Nay bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của chồng bà là yêu cầu ông T trả tiếp cho chồng bà số tiền là 104.000.000 đồng tương đương 13 chỉ vàng 24kara, chồng bà sẽ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T thửa đất số 280 này.

- Ông Nguyễn Quốc K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn có lời trình bày:

Ông thống nhất theo ý kiến khởi kiện của cha ông là ông H đối với ông T.

- Bà Hồ Thị Kim B, ông Trần Minh T và bà Hồ Thị Kim T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày:

Các ông bà thống nhất theo ý kiến của ông Hồ Văn T là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

- Bà Hồ Thị Kim T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có lời trình bày:

Bà thống nhất theo ý kiến của ông Hồ Văn T là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

- Bà Phạm Thị N là người làm chứng có đơn xin vắng mặt và có lời khai:

Bà là mẹ ruột ông H, là chị dâu của ông T. Giữa bà và ông T không có mâu thuẫn gì với nhau. Từ trước đến nay bà không có nhận vàng gì từ ông T và cũng không có giao giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 280 của ông H cho ông T.

Tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thông qua việc kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 12 chỉ vàng 24kara còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 280 tờ bản đồ số 7 diện tích thực đo là 2.027,4m², số vàng được quy đổi thành tiền “VNĐ” tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng thửa đất số 280 tờ bản đồ số 7 diện tích thực đo là 2.027,4m² ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và B diện tích 99m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên QSD đất khi bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ.

Án phí các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm vì thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ban đầu Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án này 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. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thì trên thửa đất tranh chấp có các tài sản là cây trồng, hàng rào lưới B40. Vì vậy Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn trong vụ án có hộ khẩu thường trú tại xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất vào năm 1996 nguyên đơn và bị đơn có chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 280, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.200m² (thực đo là 2.027,4 m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Hiện tại thửa đất số 280 này do phía bị đơn đang quản lý, sử dụng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng có làm giấy tay hiện nay do bị đơn giữ nhưng bị đơn không thừa nhận có làm giấy tay mà việc chuyển nhượng chỉ bằng lời nói. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên xác định việc chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn là chuyển nhượng bằng lời nói.

Thửa đất số 280 được Ủy ban nhân huyện Cầu Kè trước đây cấp cho nguyên đơn đại diện hộ đứng tên vào ngày 03/11/1995. Theo lời khai của nguyên đơn tại thời điểm ngày 03/11/1995 hộ nguyên đơn gồm có nguyên đơn, vợ nguyên đơn là bà Trịnh Thị Ánh H, con trai tên Nguyễn Quốc K và Nguyễn Quốc T (đã chết). Theo công văn số 68/CAX ngày 15/9/2025 của Công an xã A, tỉnh Vĩnh Long về việc cung cấp kết quả tra cứu tàng thư cư trú của nguyên đơn thì xác định như sau: Tại thời điểm ngày 03/11/1995 không có thông tin. Trong sổ đăng ký thường trú được lập năm 2007, hồ sơ hộ khẩu số 334 do nguyên đơn làm chủ hộ gồm có các thành viên: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1989; Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1991; Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1998 và bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1999. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì tại thời điểm năm 1995 ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N chưa được sinh ra nên không phải là thành viên hộ của nguyên đơn.

Thời điểm các bên chuyển nhượng QSD đất năm 1996 khi đó Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật. Tại khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 quy định “...2- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất...”. Tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định Người sử dụng đất có những quyền sau đây: “...3- Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; ...”. Đối chiếu với quy định này thì việc nguyên đơn chuyển nhượng QSD đất cho bị đơn là hợp pháp.

Về giá của hợp đồng chuyển nhượng: Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 33 chỉ vàng 24kara còn bị đơn chỉ thừa nhận giá chuyển nhượng là 32 chỉ vàng 24kara. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử xác định giá chuyển nhượng là 32 chỉ vàng 24kara. Nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 20 chỉ vàng 24kara nên còn thiếu lại 13 chỉ vàng 24kara. Bị đơn thì cho rằng đã trả đủ số vàng là 32 chỉ 24kara cho nguyên đơn, lần thứ nhất trả 20 chỉ cho bà Trịnh Thị Ánh H là vợ của nguyên đơn, lần thứ hai trả 12 chỉ cho bà Phạm Thị N là mẹ ruột của nguyên đơn nên không còn thiếu vàng như nguyên đơn khởi kiện.

Vấn đề này thấy rằng, lời khai của bị đơn cho rằng đã trả đủ vàng cho nguyên đơn là không có căn cứ, bởi vì: Bà Phạm Thị N không thừa nhận có nhận vàng của bị đơn như bị đơn khai. Hơn nữa, thấy rằng thửa đất số 280 là của nguyên đơn đại diện hộ đứng tên và không có thông tin bà Phạm Thị N là thành viên hộ của nguyên đơn tại thời điểm cấp giấy. Các bên thừa nhận là không có sự thỏa thuận lần giao vàng thứ hai thì bị đơn được giao cho người khác mà cụ thể là giao cho bà Phạm Thị N. Việc chuyển nhượng QSD đất là giữa nguyên đơn và bị đơn nên việc bị đơn giao vàng cho bà Phạm Thị N là mẹ của nguyên đơn khi không có sự thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn và bà N là không có cơ sở. Đối với Vi bằng do phía bị đơn cung cấp cũng không thể hiện có nội dung là bị đơn đã trả đủ vàng cho nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh là đã trả đủ vàng cho nguyên đơn.

Thấy rằng giá vàng 24kara tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.130.000 đồng/01 chỉ nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả theo đơn khởi kiện là 8.000.000 đồng/01 chỉ. Vì vậy Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 96.000.000 đồng tương đương 12 chỉ vàng 24kara là có căn cứ đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động kinh doanh vàng.

Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ bằng lời nói là không đúng theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 vì *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Tuy nhiên, bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 20 chỉ vàng 24kara. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bị đơn đã trồng cây lâu năm và xây dựng hàng rào trên đất; Đồng thời phía bị đơn sử dụng đất liên tục, công khai, ổn định đến nay mà không ai ngăn cản gì. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định trường hợp đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng và các bên không yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự đều có năng lực hành vi dân sự và việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội và cũng không bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử cần công nhận diện tích đất thực đo là 2.027,4m² ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và ký hiệu thửa B diện tích 99m² và tất cả các tài sản gắn liền với thửa đất số 280 cho bị đơn được quyền sử dụng là đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp: Tổng chi phí thẩm định giá là 4.253.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chỉ trả xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu một phần chi phí thẩm định giá.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12 và Điều 26 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án và phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Các điều 92, 227, 228, 235, 271, 273, 280 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 129, 500, 501 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 26, 235, 236 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ vào 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.

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

Căn cứ vào Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Hồ Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 96.000.000 đồng tương đương 12 chỉ vàng 24kara trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hồ Văn T. Công nhận diện tích đất thực đo là 2.027,4m² (ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và ký hiệu thửa B diện tích 99m²) cùng tất cả các loại cây và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long cho ông Hồ Văn T được quản lý, sử dụng.

Phần đất ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa 282 có số đo là 82,8m.
- Đoạn giáp Rạch Cam Sơn có số đo là 24,9m.
- Đoạn giáp thửa 233 có số đo là 73,3m.
- Đoạn giáp đường nhựa có số đo là 25,5m.

Có sơ đồ kèm theo.

Phần đất ký hiệu thửa B diện tích 99m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa 281 có số đo là 3,7m.
- Đoạn giáp đường nhựa có số đo lần lượt là 18,1m và 3,1m.
- Đoạn giáp thửa 233 có số đo là 3,6m.
- Đoạn giáp Sông Hậu có số đo là 25,2m.

Có sơ đồ kèm theo.

Ông Hồ Văn T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần ký hiệu thửa A diện tích 1.928,4m² và thửa B diện tích 99m² (tổng diện tích A và B là 2.027,4m²) như trên theo quyết định của Bản án này sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật đề nghị các đương sự không được tự ý thay đổi hiện trạng đất tranh chấp.

Về chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp: Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền là 1.000.000 đồng. Buộc Hồ Văn T phải chịu số tiền là 3.253.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, trả tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Vĩnh Long.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn H và ông Hồ Văn T.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Viện KSND khu vực 12 - Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Chí Điền

