

Bản án số: 334/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v Tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng*

*Quyền sử dụng đất, nhà ở;*

*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Đăng Khoa;

2. Ông Trần Hải Bình;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Khánh Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Trần Huỳnh Đức Lập – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 358/2025/QĐXX-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1949;

Địa chỉ: ấp V, xã G, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền: Đoàn Thanh H, sinh năm 1993;

Địa chỉ: khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp; (Xin vắng mặt).

*2/ Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1919;

Địa chỉ: khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp

Người giám hộ: Nguyễn Thị C, sinh năm 1944;

Địa chỉ: khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

*3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp; (Xin vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp V, xã G, tỉnh Đồng Tháp; (Xin vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp V, xã G, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

3.4. Chị Phan Thị Cẩm H2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

4/ Người làm chứng:

Ông Nguyễn Huy T2, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: Khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn K là anh Đoàn Thanh H trình bày:*

Ngày 02/12/2014, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, đổi với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1476,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01678 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp ngày 01/10/2014 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên với giá đất là 100.000.000 đồng và căn nhà gắn liền trên đất là 50.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất, nhà cho bà N. Ông K và bà N là chị em ruột nên việc mua bán chỉ làm giấy tay, ông K sẽ cho bà N sinh sống trên thửa đất này đến cuối đời do bà không có chồng con và cũng là chị của ông K, việc mua bán này được nhiều người trong gia đình biết đến, đồng thời bà N cũng đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K giữ. Năm 2021, thì ông K có xây dựng thêm căn nhà cho vợ chồng người con của ông là anh B sinh sống cũng trên thửa đất này.

Năm 2017, bà Nguyễn Thị N chết. Đối với hàng thừa kế thứ nhất thì chỉ có cha bà N là ông Nguyễn Văn G (đã chết năm 1995), bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1919 (còn sống). Bà N khi sinh thời không có chồng con.

Khi bà N chết, ông K có đề nghị mẹ ông K (cũng là mẹ bà N) là bà T thực hiện việc kê khai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn nhà cho ông K nhưng mẹ ông K lớn tuổi đi lại khó khăn nên chậm thực hiện thủ tục và hiện nay bà Nguyễn Thị T đã mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định số 314/2024/QĐST-VDS ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp); Bà Nguyễn Thị C là người con cả của bà T là người giám hộ cho bà T theo trích lục giám hộ số 01/2024/TLGH ngày 04/12/2024 của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Nhận thấy, việc bà N đã chuyển nhượng tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất, đã nhận đủ tiền, đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và ông K đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động cho ông K là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông K,

nên ông K yêu cầu: Buộc người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N là bà Nguyễn Thị T (người giám hộ cho bà T là bà Nguyễn Thị C) tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 02/12/2014 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1476,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ A, khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp ngày 01/10/2014 cho bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên toà, ngày 23/9/2025 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án công nhận “Tờ nhượng nhà đất” ngày 02/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N có hiệu lực pháp luật để ông K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định (căn nhà nhận chuyển nhượng từ bà N chưa được cấp quyền sở hữu nhà). Đối với căn nhà xây dựng vào năm 2021 là tài sản của ông K xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng từ bà N, không yêu cầu toà án giải quyết.

*\* Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng người giám hộ của bị đơn Nguyễn Thị T là bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Bà thống nhất yêu cầu của phía nguyên đơn. Ông K có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà N vào năm 2014. Hiện bà N đã chết, không có chồng con, cha bà N cũng đã chết, chỉ còn mẹ là bà T, bà T cũng là mẹ của bà. Bà T lớn tuổi mất năng lực hành vi dân sự, bà là người giám hộ cho bà T, bà cũng lớn tuổi nên thủ tục giấy tờ cũng không rành nên kéo dài cho đến hôm nay, trong nhà cũng không có tranh chấp gì. Bà T đang được bà và ông Nguyễn Huy T2 chăm sóc, không có sử dụng tài sản của bà N để nuôi dưỡng bà T.

*\* Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

Bà thống nhất yêu cầu của nguyên đơn, năm 2014 chồng bà là ông K nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà N là chị ruột của ông K với giá là 150.000.000 đồng (trong đó giá trị căn nhà là 50.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng); hai bên giao nhận tiền và đất nhà xong, bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K giữ; ngoài căn nhà nhận chuyển nhượng cùng với đất mà ông K đã bỏ chi phí ra sửa chữa (ông K và con ông bà là anh H1 sinh sống) thì năm 2021 ông K cũng có xây dựng thêm 01 căn nhà cho vợ chồng người con khác của ông bà là anh B, chị H2 (con dâu) sinh sống. Bà không tranh chấp hay có ý kiến gì đối với căn nhà và đất nhận chuyển nhượng trên, đây là tài sản riêng của ông K. Năm 2017 bà N chết, bà N không có chồng con, cha bà N là ông Nguyễn Văn G chết năm 1995; mẹ là Nguyễn Thị T sinh năm 1919 đang sống cùng bà C và ông T2; do bà C, ông T2 trực tiếp chăm sóc.

*\* Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng anh Nguyễn Quốc H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

Theo anh được biết, cũng như chứng kiến vào ngày 02/12/2014 cha anh là ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 9, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1476,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp (trước đây khu phố L, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang)

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678, trước đây do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp ngày 01/10/2014 do Nguyễn Thị N đứng tên, với giá đất là 100.000.000 đồng và căn nhà gắn liền trên đất là 50.000.000 đồng. Bà N nhận tiền và giao giấy đất, ông K cũng nhận nhà đất có sự chứng kiến của anh (sang tên nhà đất hay chưa thì anh không biết), ông K cũng xây dựng thêm căn nhà trên thửa đất để sinh sống. Đối với căn nhà nhận chuyển nhượng từ bà N thì cha anh đã sửa chữa vào khoảng năm 2019 khoảng 400.000.000 đồng. Đối với căn nhà này hiện do anh và ông K quản lý sử dụng, sinh sống ổn định, anh cam kết không tranh chấp nào đối với căn nhà và thửa đất này. Anh thống nhất yêu cầu của ông K.

*\* Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng anh Nguyễn Văn B là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

Theo anh được biết, cũng như chứng kiến vào ngày 02/12/2014 cha anh là ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 9, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1476,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp (trước đây khu phố L, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678, trước đây do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp ngày 01/10/2014 do Nguyễn Thị N đứng tên, với giá đất là 100.000.000 đồng và căn nhà gắn liền trên đất là 50.000.000 đồng. Bà N nhận tiền và giao giấy đất, ông K cũng nhận nhà đất có sự chứng kiến của anh (sang tên nhà đất hay chưa thì anh không biết), ông K cũng xây dựng thêm căn nhà trên thửa đất để cho anh và vợ là chị H3 sinh sống. Đối với căn nhà nhận chuyển nhượng từ bà N thì cha anh đã sửa chữa vào khoảng năm 2019. Đối với căn nhà này hiện do anh và vợ quản lý sử dụng, sinh sống ổn định, anh cam kết không tranh chấp nào đối với căn nhà và thửa đất này. Anh thống nhất yêu cầu của ông K.

*\* Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng chị Phan Thị Cẩm H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

Chị thống nhất ý kiến của anh B.

*\* Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng ông Nguyễn Huy T2 là người làm chứng trình bày:*

Theo ông được biết, cũng như chứng kiến vào ngày 02/12/2014 ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 9, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1476,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp (trước đây khu phố L, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678, trước đây do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp ngày 01/10/2014 do Nguyễn Thị N đứng tên, với giá đất là 100.000.000 đồng và căn nhà gắn liền trên đất là 50.000.000 đồng. Bà N nhận tiền và giao giấy đất, ông K cũng nhận nhà đất có sự chứng kiến của ông, ông có ký tên vào “Tờ nhượng nhà đất” (sang tên nhà đất hay chưa thì ông không biết), ông K cũng xây dựng thêm căn nhà trên thửa đất để sinh sống. Vào năm 2017, bà Nguyễn Thị N mất, bà N không chồng con, cha là ông Nguyễn Văn G đã mất năm 1995, còn mẹ là bà Nguyễn Thị T sinh năm 1919. Ông đang là người cùng bà C nuôi dưỡng bà T, bà T không sử dụng tài sản của bà N để sinh sống.

Việc chuyển nhượng này chủ yếu người trong nhà nên cũng không có tranh chấp hay tranh giành gì, chỉ do thiếu hiểu biết nên chưa làm thủ tục đúng theo quy định. Nay ông thống nhất yêu cầu của ông K.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, bị đơn có nơi cư trú tại phường S, tỉnh Đồng Tháp nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án, xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Các đương sự có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 238 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại “Tờ nhượng nhà đất” ký vào ngày 02/12/2014 giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị N với nội dung chuyển nhượng toàn bộ nhà đất có diện tích 1476.6m<sup>2</sup> với giá là 150.000.000 đồng (giá trị nhà là 50.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng). Bà N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K để làm thủ tục sang tên và giao cho ông K quản lý sử dụng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất trên; địa chỉ thửa đất khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678, trước đây do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/10/2014 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên để ông K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định. Bị đơn là bà Nguyễn Thị T bị mất năng lực hành vi dân sự, có bà Nguyễn Thị C là người giám hộ theo quy định pháp luật, bà C có ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, bà N là người đứng tên quyền sử dụng đất số CH01678, trước đây do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/10/2014, thửa số 9, tờ bản đồ số 6, diện tích 1476.6m<sup>2</sup> trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 1276.6m<sup>2</sup>. Ngày 02/12/2014 giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị N có ký “*Tờ sang nhượng nhà đất*” với nội dung chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 1476.6m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa đất trên với giá là 150.000.000 đồng (giá trị nhà là 50.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng). Bà Nguyễn Thị N chết vào ngày 10/10/2017 (có đăng ký khai tử số 28/2017 ngày 17/10/2017), bà N không có chồng con, cha là ông Nguyễn Văn G đã chết ngày 10/5/1995 (có đăng ký khai tử số 02/1995 ngày 14/6/1995), mẹ là bà Nguyễn Thị T sinh năm 1919 hiện còn sống nhưng bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định số 314/2024/QĐST-VDS ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp); Bà Nguyễn Thị C là người con cả của bà T là người giám hộ cho bà T, theo trích lục giám hộ số 01/2024/TLGH ngày 04/12/2024 của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp). Hiện bà T được ông T2, bà C nuôi dưỡng và chăm sóc tại nhà của ông T2.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự thì “*những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Cho đến hiện tại thì giữa ông K, bà T, người giám hộ là bà C không có thỏa thuận nào khác, do đó người thừa kế duy nhất của bà N là bà T phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do bà N chết để lại. Bà T hiện đang được ông T2 và bà C trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng, không sinh sống tại thửa đất số 9 đang tranh chấp và cũng không sử dụng tài sản của bà N chết để lại là nguồn sống của bản thân.

Nguyên đơn cung cấp bản chính Tờ nhượng nhà đất ngày 02/12/2014 và được các bên cũng như người làm chứng, người có liên quan thừa nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy việc các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà với nhau nên đây là sự kiện cần được ghi nhận theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà “*Tờ nhượng nhà đất*” ngày 02/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N thấy rằng:

Về hình thức và nội dung hợp đồng: Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định thì “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”, đối chiếu với “*Tờ nhượng nhà đất*” ngày 02/12/2014 tuy được xác lập bằng văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực, chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định “*Việc chuyển nhượng quyền sử*

dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Trường hợp này chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên ông K đã quản lý sử dụng đất và nhà từ năm 2014 đến nay đồng thời xây dựng các công trình nhà cửa trên đất không ai tranh chấp; Do bà N chuyển nhượng nhà đất để trị bệnh nên trong thời gian từ khi chuyển nhượng đến khi bà N chết là năm 2017 chưa làm thủ tục sang tên được; Năm 2017, sau khi bà N chết, bà T cũng lớn tuổi và bị toà án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự nên thủ tục khó khăn hơn, bà C là người giám hộ của bà T cũng là chị em trong nhà, thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất trên là phù hợp. Điều đó có căn cứ cho rằng có sự việc chuyển nhượng giữa bà N và ông K và yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng như trích lục bản đồ địa chính kết quả như sau: Thửa đất tranh chấp có diện tích 1476.6m<sup>2</sup> trong đó đất ở diện tích 200m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm diện tích 1276.6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ mới 78). Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 6;

Hướng Tây giáp thửa đất 772;

Hướng Nam giáp thửa đất 21;

Hướng Bắc giáp rạch S – Láng Nứa;

Đơn giá đất ở là 1.454.310 đồng/m<sup>2</sup>; đơn giá đất cây lâu năm là 1.199.310 đồng/m<sup>2</sup>.

Trên thửa đất số 9 có hai căn nhà cấp 04, kiên cố: Một căn nhà theo các đương sự trình bày là nhận chuyển nhượng từ bà N năm 2014 (xây dựng năm 2003), đến năm 2019 ông K sửa chữa lại có diện tích là 190m<sup>2</sup>, kết cấu móng bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch men, kết cấu đỡ mái bằng gỗ, mái lợp ngói; cấu tạo phòng khách, phòng ngủ, nhà vệ sinh, bếp; thực trạng móng còn đảm bảo, chịu tải khá, tường trầy xước nhiều nền gạch còn sử dụng được, mái hao mòn theo thời gian; Đơn giá xây dựng 5.305.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ còn lại 85%.

Một căn nhà ông K xây dựng vào năm 2021 có diện tích 103m<sup>2</sup>, cấu tạo phòng khách, phòng ngủ, nhà vệ sinh, bếp; thực trạng móng còn đảm bảo chịu tải tốt, tường còn mới, nền gạch còn sáng bóng, mái hao mòn theo thời gian. Đơn giá 4.977.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ còn lại 90%.

**Tổng giá trị tài sản quyền sử dụng đất và nhà ở là 3.140.000.000 đồng.**

[5]. Về chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên bị đơn có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bị đơn.

[7]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 147, 227, 228, 229; Điều 238; khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án;

- Điều 167, 188 Luật đất đai 2013;

- Điều 401 Bộ luật dân sự;

- 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo giấy tay “*Tờ nhượng nhà đất*” ngày 02/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N với diện tích chuyển nhượng là 1476.6m<sup>2</sup>, loại đất ở 200m<sup>2</sup>, cây lâu năm 1276.6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ 6 (tờ bản đồ mới 78), đất tọa lạc khu phố L, phường S, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01678, cấp ngày 01/10/2014.

Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 6;

Hướng Tây giáp thửa đất số 772;

Hướng Nam giáp thửa đất 21;

Hướng Bắc giáp rạch S - L.

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

1.2. Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bị đơn là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm. Trường hợp 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân tỉnh DT;
- VKSND KV2;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, av.

**Nguyễn Thị Thu Thảo**