TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 118/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Hữu Trí.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hồng Sơn và ông Nguyễn Bá Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số số 223/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 và thụ lý sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện số 09A/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Viết K (có mặt), sinh năm 1957. Địa chỉ: Lô F đường H, Khu Á, Khu phố E, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Viết K: Bà Võ Thị Cẩm T (có mặt), sinh năm 1993. Địa chỉ: E P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Vũ Thị T1 (vắng mặt), sinh năm 1967;

2. Ông Nguyễn Xuân Q (vắng mặt), sinh năm 1950;

3. Anh Nguyễn Tấn P (vắng mặt), sinh năm 1984;

4. Anh Nguyễn Xuân D (vắng mặt), sinh năm 1988;

5. Chị Nguyễn Thị Tuyết N (vắng mặt), sinh năm 1993.

6. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960, chết ngày 24/5/2024.

Cùng địa chỉ: Q tổ A, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là Q37 tổ A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vũ Viết K và người đại diện của ông K là bà Võ Thị Cẩm T thống nhất trình bày:

Ngày 23/8/2005, ông K biết bà Nguyễn Thị G đang cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sẵn căn nhà cấp 4 trên đất. Khi làm *"Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng ngày 23/8/2005"* thì bà G chưa nhận được *"Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B xác nhận ngày 30/9/2005 với diện tích 103,1 m^2"* nên đo bằng thước tay ước tính khoảng 96m^2 thuộc thửa 143 (thửa mới là 639), tờ bản đồ số 27 tại tổ B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Nhà đất này chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ông K đã đồng ý mua vì nghĩ có nhà trên đất thì sẽ được Cơ quan Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, hai bên đã lập Giấy giao nhận tiền cọc sang nhượng nhà và đất vào ngày 23/8/2005 với giá chuyển nhượng là: 16 cây (lượng) vàng (ước tính giá vàng năm 2005 là khoảng: 8.730.000đồng/lượng, tương ứng 16 lượng vàng là khoảng 139.680.000đồng).

Do sự hiểu biết về thủ tục làm GCNQSD đất của ông K có hạn nên mỗi lần bà G yêu cầu ông K thanh toán tiền mua đất đều hứa sẽ phối hợp với ông K làm giấy tờ đứng tên ông K, nên ông K thanh toán cho bà G nhiều lần để chờ thủ tục cấp GCNQSD đất, tính đến ngày 20/9/2010, dù chưa được cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông K nhưng bà G đòi thanh toán hết, ông K nghĩ bà G tuổi già yếu nên đã thanh toán đủ tiền mua đất cho bà G, cụ thể thanh toán qua các lần như sau:

+ ***Ngày 23/8/2005***: Ông K đặt cọc cho bà G số tiền 10.000.000 đồng, hai bên có lập Giấy giao nhận tiền đặt cọc để sang nhượng nhà và đất, có chữ ký bên mua là ông K, bên bán là bà G; cùng những người làm chứng là bà Vũ Thị H (con gái bà G), bà Vũ Thị T1 (con gái bà G), 02 cháu của bà G là ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Thị T3, chủ đất kế bên là ông Nguyễn Văn Đ.

+ ***Ngày 10/10/2005***: Bà G yêu cầu ông K đưa thêm tiền cọc cho bà G là 1.000.000 đồng, bà G ký tên xác nhận và có sự chứng kiến của 02 con bà G là bà Vũ Thị T1 và bà Vũ Thị H.

+ ***Ngày 13/11/2005***: Bà G yêu cầu ông K đưa thêm tiền cọc cho bà G là 6.460.000 đồng, ông K và bà G ký tên xác nhận và có sự chứng kiến của 02 con bà G là bà Vũ Thị T1 và bà Vũ Thị H.

Qua 03 đợt giao tiền, bà G đã nhận của ông K số tiền 17.460.000 đồng (tương ứng 02 lượng vàng thời điểm năm 2005). Vào ngày này, bà G đã giao cho ông K giấy tờ đo vẽ lô đất và nhà của bà G để ông K làm giấy tờ chủ quyền đất đứng tên ông K, khi sang tên xong ông K sẽ thanh toán đủ số vàng còn lại là 14 cây vàng.

+ ***Ngày 13/01/2006***, Bà G yêu cầu ông K đưa cho bà G 04 lượng vàng (giá vàng năm 2006 là khoảng 9.900.000 đồng/lượng, tương ứng 04 lượng là

39.600.000 đồng). Có chữ ký của ông K, bà G, người làm chứng là hai con bà G là bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị T1.

+ ***Ngày 09/4/2006***, chưa làm được giấy CNQSDĐ nhưng bà G yêu cầu ông K đưa cho bà G 09 lượng vàng (giá vàng năm 2006 là 11.100.000 đồng/lượng, tương ứng 09 lượng là 99.900.000 đồng). Có chữ ký giao nhận của ông K, bà G; người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ ở kế bên và 2 con bà G là bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị T1. Ngày này, bà G đã giao nhà và đất cho ông K quản lý, sử dụng.

+ ***Ngày 15/5/2009***, giữa ông K và gia đình bà G (gồm có bà G cùng 03 con là: bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị T1, ông Vũ Công T4) hòa giải tại UBND xã P liên quan đến vấn đề mua bán đất nêu trên.

Đại diện UBND xã P là ông: Phạm Văn R - Địa chính xã và ông Lương Thái D1 - Tư pháp xã tổ chức buổi hòa giải, Kết quả buổi hòa giải: "Gia đình bà G đồng ý tạo điều kiện để ông K hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho ông K, do bà G đã già yếu nên rất khó khăn trong việc đi lại để giao dịch nên bà G ủy quyền cho ông K thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại ông K còn thiếu bà G 1 lượng vàng 24k, bà G đề nghị ông K đưa trước một ít vì gia đình bà đang khó khăn, ông K đồng ý trả thêm cho bà G số tiền 4.850.000 đồng, tương đương 2,5 chỉ vàng 24k, trong thời gian làm hồ sơ giấy tờ ông K sẽ tiếp tục gửi cho bà G số vàng còn lại là 7,5 chỉ". Biên bản hòa giải được UBND xã ký đóng dấu xác nhận ngày 16/5/2009.

Tại buổi hòa giải, ông K trả cho bà G thêm 2,5 chỉ vàng (ước tính giá vàng năm 2009 là 1.940.000 đồng/chỉ, tương ứng 2,5 chỉ vàng là 4.850.000 đồng);

+ ***Ngày 09/7/2009 và ngày 06/02/2010***, vẫn chưa làm được giấy nhưng Bà G yêu cầu ông K đưa cho bà G tổng hai lần là 4,5 chỉ vàng (ước tính giá vàng là khoảng 3.200.000 đồng/chỉ, tương ứng 4,5 chỉ vàng là khoảng 14.400.000đồng);

+ ***Ngày 20/9/2010***, tại UBND xã P trước sự chứng kiến Tư pháp xã là ông Lương Thái D1: Ông K đưa cho bà G 3 chỉ vàng (ước tính giá vàng năm 2010 là 3.500.000 đồng/chỉ, tương ứng 3 chỉ vàng là 10.500.000 đồng).

Hai bên có lập Giấy giao nhận vàng thể hiện nội dung ông K có giao cho bà 7,5 chỉ vàng (qua các ngày nêu trên: ngày 15/5/2009, ngày 09/7/2009, ngày 06/02/2010 và ngày 20/9/2010); có chữ ký của ông K, và ông Lương Thái D1 lăn tay của bà G giúp (do bà G lúc này đã 90 tuổi, già yếu run tay không ký được), chữ ký của những người chứng kiến của con gái bà G là: bà Vũ Thị T1 và cháu dâu bà G là bà Nguyễn Thị T5.

Theo bà G nói có chồng là ông Vũ Văn H1 (đã chết vào năm 1968 có xác nhận của UBND xã P ngày 29/11/2005) và bà G có đến 06 người con nên ông K có đề nghị các con của bà G ký Đơn khước từ tài sản để mình bà G thụ hưởng căn nhà và đất này để thực hiện thủ tục sang tên ông K.

Ngày 10/8/2010, các con của bà G gồm: ông H2, bà H3, bà H, ông T4, ông T2, bà T1 đã đến UBND xã P trước sự chứng kiến của Tư pháp xã là ông Lương Thái D1: Các con bà G cùng ký Đơn khước từ tài sản với nội dung "xác nhận nhà

đất trên là của mình bà G và xác nhận bà G đã bán cho ông K nhà đất này. Để thuận lợi cho việc mua bán và làm thủ tục giấy tờ các con bà G xin khước từ tài sản trên."(có đơn khước từ tài sản kèm theo) được UBND xã P chứng thực số 578, quyển 01 TP/SCT –CK ngày 21/9/2010.

Sau đó, ***ngày 22/10/2010***, bà G lập Hợp đồng ủy quyền cho ông K được toàn quyền thay mặt bà G để thực hiện mọi thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 27 nêu trên và sau khi được cấp giấy CNQSDĐ thì ông K được toàn quyền định đoạt, quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp vay vốn. Hợp đồng ủy quyền được lập tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có chữ ký của ông K, dấu lăn tay của bà G và người chứng kiến là con gái bà G bà Vũ Thị T1.

Khi ông K đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp thì vào ngày 04/01/2012 bà G chết, theo Giấy trích lục khai tử bản sao do UBND xã P cấp ngày 09/01/2015 (do bị bệnh).

Ngày 27/02/2014, UBND huyện L có Quyết định số 444/QĐ- UBND về việc giao 97,2m^2 đất nêu trên cho hộ bà Nguyễn Thị G. Tại thời điểm này ông K đến địa chính xã P nhận Quyết định trên. Ông K không biết rõ trong hộ bà G thời điểm này có bao nhiêu thành viên.

Sau khi có Quyết định, ông K đã nhiều lần liên hệ các con của bà G để hỗ trợ thực hiện thủ tục để chuyển quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho ông K nhưng các con bà G không đồng ý hợp tác.

Nay ông K xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Vũ Văn T2.

Ông K yêu cầu:

+ Công nhận ***"Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng nhà và đất ngày 23/8/2005"*** giữa ông Vũ Viết K và bà Nguyễn Thị G có hiệu lực pháp luật. Nội dung: Bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng quyền sử dụng 102,8 m^2 đất ở thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Vũ Viết K; diện tích đất chuyển nhượng theo Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12 tháng 12 năm 2024).

+ Công nhận cho Vũ Viết K được quyền sử dụng 102,8 m^2 đất ở thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông K cam kết sử dụng 102,8 m^2 đất nêu trên do diện tích đất giảm 0,3 m^2 so với 103,1 m^2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B xác nhận ngày 30/9/2005 và cam kết không có ý kiến gì về phần diện tích giảm 0,3 m^2 này.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ các bị đơn nhiều lần nhưng các bị đơn đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận các yêu cầu của ông Vũ Viết K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi "Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng" ngày 23/8/2005 giữa ông K và bà Nguyễn Thị G; Công nhận cho ông K được quyền sử dụng 102,8 m^2 đất thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các bị đơn có nơi cư trú ở xã L, Thành phố Hồ Chí Minh và đối tượng tranh chấp là bất động sản ở xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, các bị đơn vắng mặt không có lý do lần thứ 2 nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết K về việc yêu cầu: Công nhận *"Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng nhà và đất ngày 23/8/2005"* giữa ông Vũ Viết K và bà Nguyễn Thị G có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ *"Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng nhà và đất ngày 23/8/2005"* và các tài liệu, giấy tờ do ông K nộp (bút lục 24 đến 35) và lời trình bày của ông K thì xác định được ngày 23/8/2005, ông Vũ Viết K có đặt cọc ***10.000.000 đồng*** cho bà Nguyễn Thị G để nhận chuyển nhượng 103,1 m^2 đất thuộc thửa đất số 143 (nay là thửa đất số 639), tờ bản đồ số 27 tại Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà cấp 4 trên đất, với giá 16 cây vàng. Ngày 10/10/2005, ông K thanh toán ***1.000.000 đồng***; ngày 13/11/2005, ông K thanh toán ***6.460.000 đồng***; ngày 13/11/2006, ông K thanh toán ***39.600.000 đồng***; ngày 09/4/2006, ông K thanh toán ***99.900.000 đồng***; ngày 15/5/2009, ông K thanh toán ***4.850.000 đồng***; ngày 09/7/2009 và ngày 06/02/2010, ông K thanh toán 2 lần tổng là ***14.400.000 đồng*** và ngày 20/9/2010, ông K thanh toán ***10.500.000 đồng***. Ông K đã thanh toán đủ cho bà G tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất là ***186.710.000 đồng***. Ngày 09/4/2006, ông K được bà G giao nhà, đất và Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B xác nhận ngày 30/9/2005 rồi ông K quản lý, sử dụng nhà, đất đến nay.

Ngày 10/8/2010 thì 6 người con của bà G gồm: Ông Vũ Văn H2, bà Vũ Thị H3, bà Vũ Thị H, ông Vũ Công T4, ông Vũ Minh T6 và bà Vũ Thị T1 đã có "Đơn khước từ tài sản" có chứng thực của UBND xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với nội dung là 6 người con thống nhất khước từ tài sản là 103,1 m^2 đất (bà G

đã bán cho ông K) để thuận lợi cho việc mua bán đất giữa bà G và ông K và làm thủ tục giấy tờ. Đến ngày 04/01/2012 thì bà G chết.

Xét thấy: Bà G và ông K tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng; 2 bên vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng 2 bên đã thi hành được toàn bộ nghĩa vụ (ông K đã trả đủ tiền; bà G đã giao đủ đất và nhà) nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực mà không cần phải hoàn thiện về hình thức của hợp đồng (căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55).

Tại thời điểm bà G và ông K xác lập hợp đồng thì diện tích đất chuyển nhượng là 103,1 m^2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B xác nhận ngày 30/9/2005 nhưng khi tiến hành đo vẽ trong vụ án này thì diện tích đất thực tế mà ông K đang quản lý sử dụng do nhận chuyển nhượng là 102,8 m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12/12/2024. Nay ông K cam kết sử dụng 102,8 m^2 đất nêu trên do diện tích đất giảm 0,3 m^2 so với 103,1 m^2 khi xác lập hợp đồng.

Căn cứ Hồ sơ thửa đất số 639 nêu trên do UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cung cấp thì hiện nay thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Do đó có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K:

- Công nhận *"Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng nhà và đất ngày 23/8/2005"* giữa ông Vũ Viết K và bà Nguyễn Thị G có hiệu lực pháp luật, với nội dung: Bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng quyền sử dụng 102,8 m^2 đất ở thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà cấp 4 trên đất cho ông Vũ Viết K với giá 186.710.000 đồng; ông K đã thanh toán đủ tiền cho bà G; ông K đã nhận đủ đất và nhà cấp 4 trên đất từ ngày 09/4/2006; diện tích 102,8 m^2 đất chuyển nhượng theo Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12 tháng 12 năm 2024;

- Công nhận cho Vũ Viết K được quyền sử dụng 102,8 m^2 đất nêu trên.

Ông K rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Vũ Văn T2 nên đình chỉ xét xử yêu cầu này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K tự nguyện chịu án phí là 300.000 đồng nên các bị đơn không phải chịu.

[4] Về chi phí tố tụng (chi phí đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản và xác minh, thu thập chứng cứ) là: 10.000.000 đồng. Ông K tự nguyện chịu 10.000.000 đồng và đã nộp đủ nên các bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 227, 228, 271 và Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 116, 117, 129 và 401 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Án lệ số 55;

Căn cứ các Điều 134, 135, 136, 137, 138 của Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết K:

- Công nhận "Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng nhà và đất ngày 23 tháng 8 năm 2005" giữa ông Vũ Viết K và bà Nguyễn Thị G (sinh năm 1920; chết ngày 04/01/2012; địa chỉ trước khi chết: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) có hiệu lực pháp luật, với nội dung: Bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng quyền sử dụng 102,8 m^2 đất ở thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà cấp 4 trên đất cho ông Vũ Viết K với giá 186.710.000 đồng; ông K đã thanh toán đủ tiền cho bà G; ông K đã nhận đủ đất và nhà cấp 4 trên đất từ ngày 09 tháng 4 năm 2006; diện tích 102,8 m^2 đất chuyển nhượng được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12 tháng 12 năm 2024;

- Công nhận cho ông Vũ Viết K được quyền sử dụng 102,8 m^2 đất ở thuộc Khu tái định cư P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 27 tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và được sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 79,7 m^2 trên thửa đất này theo Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12 tháng 12 năm 2024.

Ông Vũ Viết K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Chi phí phát sinh thì ông Vũ Viết K phải chịu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết K đối với ông Vũ Văn T2.

3. Về chi phí tố tụng là: 10.000.000 đồng. Ông Vũ Viết K tự nguyện chịu 10.000.000 đồng và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Vũ Viết K nộp 300.000 đồng.

5. 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.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2025); các bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

(***Kèm theo Bản án này có Mảnh trích đo địa chính số 392 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 12 tháng 12 năm 2024***).

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

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND KV13;
- Sở Tư pháp TPHCM;
- Chi nhánh Vpđkđđ huyện Long Đất;
- THADS TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu.

Đỗ Hữu Trí