

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 130/2024/DS-ST

Ngày: 12-12-2024

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hùng
2. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tín - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ứng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2024/TLST-DS, ngày 18/03/2024, 09/09/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2024/QĐXXST-DS, ngày 16/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2024/QĐST-DS, ngày 15/11/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1965 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

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

1/Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

2/Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1955 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp

3/Bà **Phạm Thị Bé Ba**, sinh năm 1953 (vắng mặt)

4/Anh **Nguyễn Hoàng D1**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

5/Anh **Nguyễn Hoàng D2**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

6/Anh **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

7/Anh **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

8/Chị **Nguyễn Thị Thu L**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp E, xã G, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

9/Ông **Huỳnh Văn Đ**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

10/Anh **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

11/Anh **Huỳnh Văn C1**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

12/Chị **Huỳnh Thị L**, sinh năm 1984 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp H, xã I, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

13/Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1955 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp K, xã L, Thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 25/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/02/2024 và ngày 09/09/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Vào ngày 29/08/2019, bà có mua đất của ông Nguyễn Văn D, phần đất có chiều ngang 8,2m, chiều dài 71m, diện tích 582,2m², thuộc chiết thửa số 471 (diện tích theo giấy CNQSDĐ là 2.590m²), loại Thổ + Vườn, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Giấy CNQSDĐ do ông Nguyễn Văn P (là cha ruột ông D) đứng tên. Với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà đưa trước cho ông D là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Hai bên làm giấy tay về việc mua bán đất, sau khi giấy tờ đo đạc và hợp đồng mua bán ký xong tại xã B sẽ giao đủ số T còn lại là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Sau khi ký giấy tay mua bán đất, ông D đã giao đất cho bà ngày 29/08/2019. Hiện nay trên phần đất đó bà đã xây dựng nhà ở, nuôi cá và trồng mít, dừa. Do lúc nhờ đánh giấy mua bán đất đã ghi nhầm năm (29/08/2020) nhưng thực chất bà đã mua, nhận đất và trả trước một phần T vào ngày 29/08/2019.

Đến ngày 20/01/2021, ông D yêu cầu bà đưa thêm 10.000.000đ (Mười triệu đồng) với lý do cần T đi điều trị bệnh. Bà cũng đã đưa theo yêu cầu. Vào thời điểm đó ông D bị bệnh tai biến nên có kêu bà sang phần đất vườn như trên và ông D cũng có nói rõ là phần

đất này anh chị em ông D không có tranh chấp gì hết. Ông D cũng có cho bà xem giấy tờ chia đất mà ông P cho ông D nên bà mới đồng ý mua đất, nhưng đến nay bà nhiều lần yêu cầu ông D làm giấy tờ đất cho bà nhưng ông D không làm. Bà có gửi đơn tranh chấp đến UBND xã B nhưng ông D cũng hứa nhưng không chịu làm và yêu cầu bà gửi đơn đến Tòa án huyện để giải quyết.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn D và các anh chị em thuộc hàng thừa kế của ông P gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, vợ và các con ông Nguyễn Văn L1, chồng và các con bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà đứng tên phần đất có tổng diện tích 528,4m², thuộc thửa 74-1, diện tích 518,4m² và thửa 399-1, diện tích 11,0m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ theo giấy mua bán đất ngày 29/08/2020, hiện trạng bà Nguyễn Thị Đ đã cất nhà, trồng cây lâu năm trên đất. Bà đồng ý trả số T còn lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn D.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp là của bà trồng và xây dựng gồm có: Cây trồng: Chanh (dưới 01 năm): 02 cây x 115.000đ/cây = 230.000đ; Bưởi (dưới 03 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Dừa (dưới 03 năm): 17 cây x 300.000đ/cây = 5.100.000đ; Mít (3-5 năm): 40 cây x 1.200.000đ/cây = 48.000.000đ; Cóc (3-5 năm): 01 cây x 310.000đ/cây = 310.000đ; SaPoche (dưới 01 năm): 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; Ổi (dưới 01 năm): 02 cây x 100.000đ/cây = 200.000đ; Đu đủ (1-3 năm): 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ. Tổng giá trị là 54.940.000đ. Vật kiến trúc: Kết cấu nhà trệt độc lập, khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch + Lưới B40, nền gạch men, mái tole không trần. Diện tích (15 x 8)m = 120m², giá trị còn lại: 50%, đơn giá 3.186.888đ/m². Thành T (120m² x 3.186.888đ/m² x 50%) = 191.213.280đ. Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.370.003đ, bà đồng ý chịu chi phí này.

- Về giá đất: Thống nhất phần đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm với giá là 173.000đ/m², đất ở là 270.000đ/m².

- Trong biên bản hòa giải ngày 16/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị Đ là phần đất thuộc thửa 471, diện tích 2.590m², loại Thổ + Vườn, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

là của cha ông Nguyễn Văn P đứng tên Giấy CNQSDĐ và do ông quản lý, sử dụng từ 1992 cho đến nay, vì ông là con út của ông P, bà D, không có ai tranh chấp gì với ông hết. Do ông có làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ nhưng chưa có T nhận nên chưa làm Giấy CNQSDĐ qua tên ông được.

Do ông bệnh nên cần T chữa bệnh nên ông mới chuyển nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị Đ vào năm 2019 và có lập giấy tờ và giao đất luôn cho bà Đ sử dụng từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp, vì bệnh nên không chuyển tên cho bà Đ được kéo dài cho đến nay.

Nay ông thống nhất là tiếp tục giao phần đất có tổng diện tích 528,4m², thuộc thửa 74-1, diện tích 518,4m² và thửa 399-1, diện tích 11,0m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ theo giấy mua bán đất ngày 29/08/2020, hiện trạng bà Nguyễn Thị Đ đã cất nhà, trồng cây lâu năm trên đất. Ông đồng ý nhận số T còn lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) từ bà Đ.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp là của bà trồng và xây dựng gồm có: Cây trồng: Chanh (dưới 01 năm): 02 cây x 115.000đ/cây = 230.000đ; Bưởi (dưới 03 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Dừa (dưới 03 năm): 17 cây x 300.000đ/cây = 5.100.000đ; Mít (3-5 năm): 40 cây x 1.200.000đ/cây = 48.000.000đ; Cóc (3-5 năm): 01 cây x 310.000đ/cây = 310.000đ; SaPoche (dưới 01 năm): 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; Ổi (dưới 01 năm): 02 cây x 100.000đ/cây = 200.000đ; Đu đủ (1-3 năm): 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ. Tổng giá trị là 54.940.000đ. Vật kiến trúc: Kết cấu nhà trệt độc lập, khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch + Lưới B40, nền gạch men, mái tole không trần. Diện tích (15 x 8)m = 120m², giá trị còn lại: 50%, đơn giá 3.186.888đ/m². Thành T (120m² x 3.186.888đ/m² x 50%) = 191.213.280đ. Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.370.003đ, ông thống nhất là bà Đ chịu chi phí này.

- Về giá đất: Thống nhất phần đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm với giá là 173.000đ/m², đất ở là 270.000đ/m².

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 13/08/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Lắm trình bày:

Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn D là cậu ruột, còn ông Nguyễn Văn P là ông ngoại của chị. Chị không biết việc ông D chuyển nhượng đất cho bà Đ. Chị là con bà

Trần Thị H, không nhớ năm sinh và mẹ mất năm 2015 và cha là Huỳnh Văn Đứng, sinh năm 1956 và có 03 người con là Huỳnh Văn C, sinh năm 1977, Huỳnh Văn C1, sinh năm 1982, Huỳnh Thị L, sinh năm 1984. Việc mua bán đất giữa ông D và bà Đ thì chị không có liên quan gì, không có ý kiến và không có yêu cầu gì, chị xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 25/06/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương trình bày:

Bà có biết ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn D là em ruột của tôi, mẹ tôi tên Nguyễn Thị D (đã chết) khoảng năm 2007, còn cha tôi tên Nguyễn Văn P (đã chết), không nhớ năm sinh, năm mất. Cha mẹ tôi có 6 người con gồm: Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn L (đã chết), Nguyễn Thị H (đã chết), Nguyễn Thị T và bà là Nguyễn Thị P, ngoài ra không có con chung, con riêng nào khác. Khi còn sống thì bà biết cha mẹ có chia đều cho 06 người con, mỗi người 03 công ruộng, còn phần đất vườn khoảng hơn 03 công và phần đất ruộng không rõ diện tích còn đứng tên ông P, do ông Nguyễn Văn D quản lý, sử dụng. Bà không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà Đ, hai bên chuyển nhượng thì tự giải quyết với nhau. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, do bà lớn tuổi đi lại khó khăn nên xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 25/06/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có biết ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn D là em ruột, mẹ tên Nguyễn Thị D (đã chết) khoảng năm 2007, còn cha tên Nguyễn Văn P (đã chết), không nhớ năm sinh, năm mất. Cha mẹ có 6 người con gồm: Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn L (đã chết), Nguyễn Thị H (đã chết), Nguyễn Thị P và bà là Nguyễn Thị T. Khi còn sống thì bà biết cha mẹ có chia đều cho 06 người con, mỗi người 03 công ruộng, còn phần đất vườn và phần đất ruộng khoảng hơn 03 công còn đứng tên ông P. Sau này ai nuôi thì sẽ hưởng phần đất vườn và phần đất ruộng, hiện do ông Nguyễn Văn D quản lý, sử dụng. Bà không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà Đ, hai bên chuyển nhượng thì tự giải quyết với nhau. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, do bà lớn tuổi đi lại khó khăn nên xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản đối chất ngày 13/05/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Văn P (chết trước bà D), có vợ tên Lê Thị D (sinh năm 1925, chết trên 10 năm), cha mẹ có những người con là Nguyễn Thị T, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, Nguyễn Văn L (chết 2023), Nguyễn Thị P, không nhớ năm sinh, địa chỉ: ở tỉnh An Giang, thứ sáu Nguyễn Thị H, sinh 1957 (chết khoảng 7 năm) là vợ ông Đứng, địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, Nguyễn Văn S, sinh năm 1960, địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, Nguyễn Văn D, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có con nuôi, con riêng nào khác.

Việc chuyển nhượng giữa bà Đ với ông D thì ông không có ý kiến, một phần bà Đ chuyển nhượng cất nhà ở, còn phần còn lại ông D cất nhà ở, ngoài ra có cây trồng, không có nhà của ai khác.

- Trong biên bản đối chất ngày 13/05/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng Giang trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn S.

- Còn lại vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không trình bày.

- Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bà yêu cầu ông Nguyễn Văn D và các anh chị em thuộc hàng thừa kế của ông P gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, vợ và các con ông Nguyễn Văn Lên, chồng và các con bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà đứng tên phần đất có tổng diện tích 528,4m², thuộc thửa 74-1, diện tích 518,4m² và thửa 399-1, diện tích 11,0m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ theo giấy mua bán đất ngày 29/08/2020, hiện trạng bà Nguyễn Thị Đ đã cất nhà, trồng cây lâu năm trên đất. Bà đồng ý trả số T còn lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn D. Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp là của bà trồng và xây dựng nên yêu cầu tiếp tục quản lý, sử dụng gồm có: Cây trồng: Chanh (dưới 01 năm): 02 cây x 115.000đ/cây = 230.000đ; Bưởi (dưới 03 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Dừa (dưới 03 năm): 17 cây x 300.000đ/cây = 5.100.000đ; Mít (3-5 năm): 40 cây x 1.200.000đ/cây = 48.000.000đ; Cóc (3-5 năm): 01 cây x 310.000đ/cây = 310.000đ; SaPoche (dưới 01 năm): 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; Ổi (dưới 01 năm): 02 cây x 100.000đ/cây = 200.000đ; Đu đủ (1-3 năm): 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ. Tổng giá trị là 54.940.000đ. Vật kiến trúc: Kết cấu nhà trệt độc lập, khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch + Lưới B40, nền gạch men, mái tole không trần. Diện tích

$(15 \times 8)m = 120m^2$, giá trị còn lại: 50%, đơn giá 3.186.888đ/m². Thành T ($120m^2 \times 3.186.888đ/m^2 \times 50\%$) = 191.213.280đ. Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.370.003đ, bà đồng ý chịu chi phí này.

- *Còn lại vắng mặt nên không có trình bày.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ đầy đủ, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 và khoản 5 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Mục b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại tách thửa 74-1 diện tích 518,4m² và tách thửa 399-1 diện tích 11m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ giao cho ông Nguyễn Văn D số T chuyển nhượng còn lại là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ nộp số T 3.370.003đ, đã nộp xong.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn ông Nguyễn Văn D nên xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn có nơi cư trú tại xã Phú Thịnh, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Văn S; bà Phạm Thị Bé Ba, anh Nguyễn Hoàng D, anh Nguyễn Hoàng D1, anh Nguyễn Hoàng A, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn Thị Như L; ông Huỳnh Văn Đ, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn C; riêng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T, chị Huỳnh Thị L, bà Nguyễn Thị P có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử thống nhất đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về nội dung*:

[2.1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Trong quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1922 (chết năm 1993) và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1925 (chết năm 2007), có 6 người con gồm: Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn L (đã chết năm 2023), Nguyễn Thị H (đã chết năm 2015), Nguyễn Thị Phương, Nguyễn Thị T, không có con nuôi, con riêng nào khác, không để lại Di chúc.

Xét thấy, hiện trạng phần đất thửa 471, diện tích 2.950m², tờ bản đồ số 2, loại đất thổ quả, theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất thì người đăng ký là cá nhân ông Nguyễn Văn P, được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 12/11/2004. Hiện trạng là thửa 74, tờ bản đồ số 10, theo tư liệu bản đồ chính quy, do ông Nguyễn Văn D kê khai, nhưng chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, hiện trạng ông D quản lý, sử dụng nhà đất trên thửa đất này (BL38-39), ông D là con của ông P, bà D nên theo quy định của pháp luật được hưởng thừa kế một phần tài sản của cha mẹ để lại và có quyền định đoạt đối với phần thừa kế này.

Do căn T trị bệnh, nên ông Nguyễn Văn D mới chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 471, diện tích 2.950m², tờ bản đồ số 2, loại đất thổ quả, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ với số T là 100.000.000đ, hai bên lập hợp đồng ghi ngày 29/08/2020 và có các chủ giáp ranh ký làm chứng khi bà Đ nhận đất và những chủ giáp cận này cũng ký xác nhận trong biên bản đo đạc hiện trạng ngày 18/07/2024 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, bà Đ đã đưa cho ông D số T 80.000.000đ.

Sau khi chuyển nhượng thì đến ngày 20/01/2021, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục đưa thêm cho ông Nguyễn Văn D số T 10.000.000đ để đi trị bệnh theo yêu cầu của ông D và được bà Đ đồng ý, nên tổng số T bà Đ đã đưa cho ông Nguyễn Văn D số T 90.000.000đ, sự việc này được bà Đ, ông D thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi sau chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị Đ đã nhận đất thuê máy xúc đến san lấp mặt bằng, bơm cát và tiến hành trồng cây lâu năm, đào ao và cất nhà cấp 4 để sử dụng, thực hiện việc hiến đất làm đường đan một phần và phần còn lại vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay mà không có bất cứ người nào khác là các con, cháu ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị D đến ngăn cản hoặc báo chính quyền địa phương để lập biên bản và ra Quyết định xử phạt hành chính đối với việc chuyển nhượng này. Do đó theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự và Mục b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*. Như vậy có cơ sở khẳng định việc ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ là hợp pháp và được pháp luật công nhận. Bà Nguyễn Thị Đ phải trả số T chuyển nhượng còn lại cho ông D là 10.000.000đ. Từ những phân tích trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với phần đất còn lại của thửa đất số 471 (hiện trạng là thửa 74-2), loại đất ở và trồng cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4, thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, hiện vẫn do ông Nguyễn Văn D quản lý, sử dụng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con, các cháu ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị D có yêu cầu gì đối với tài sản của ông P, bà D để lại nhưng không ai làm đơn yêu cầu để Tòa án xem xét trong cùng vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên không ai có bất cứ

đơn yêu cầu nào, nên Hội đồng xét xử không xem xét, khi nào có yêu cầu thì giải quyết trong vụ án khác.

[2.2]. *Về cây trồng và vật kiến trúc trên đất:*

Về cây trồng: Chanh (dưới 01 năm): 02 cây x 115.000đ/cây = 230.000đ; Bưởi (dưới 03 năm): 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Dừa (dưới 03 năm): 17 cây x 300.000đ/cây = 5.100.000đ; Mít (3-5 năm): 40 cây x 1.200.000đ/cây = 48.000.000đ; Cóc (3-5 năm): 01 cây x 310.000đ/cây = 310.000đ; SaPoche (dưới 01 năm): 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; Ổi (dưới 01 năm): 02 cây x 100.000đ/cây = 200.000đ; Đu đủ (1-3 năm): 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ. Tổng giá trị là 54.940.000đ và Vật kiến trúc: Kết cấu nhà trệt độc lập, khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch + Lưới B40, nền gạch men, mái tole không trần. Diện tích (15 x 8)m = 120m², giá trị còn lại: 50%, đơn giá 3.186.888đ/m². Thành T (120m² x 3.186.888đ/m² x 50%) = 191.213.280đ, là của bà Đ trồng và xây dựng. Do công nhận phần đất cho nguyên đơn nên tiếp tục giao cây trồng và vật kiến trúc trên cho bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ.

[2.3]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản:* Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn D là bà Nguyễn Thị Đ chịu chi phí là 3.370.003đ, đã nộp xong.

[3] *Về án phí:* Bị đơn ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí là 300.000đ và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí là (10.000.000đ x 5%) = 500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu là 800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 166, 167, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm e khoản 3, Điều 9, 26, 27, 31, 132, 133 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xác lập ngày 29/08/2020 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn D là có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 74-1(471-1), diện tích 518,4m², có kích thước và hình thể qua các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1) và 399-1(471-2), diện tích 11,0m², có kích thước và hình thể qua các mốc (8, 9, 10, 8), tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Đ có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai để xác lập quyền sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2]. Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn D số T còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số T nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số T chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về cây trồng và vật kiến trúc trên đất:

Bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục được quản lý, sử dụng các loại cây trồng và vật kiến trúc như sau: Về cây trồng: 02 Chanh (dưới 01 năm); 02 cây Bưởi (dưới 03 năm); 17 cây Dừa (dưới 03 năm); 40 cây Mít (3-5 năm); 01 cây Cóc (3-5 năm); 01 cây SaPoche (dưới 01 năm); 02 cây Ổi (dưới 01 năm); 01 cây Đu đủ (1-3 năm) và Vật kiến trúc: Kết cấu nhà trệt độc lập, khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch + Lưới B40, nền gạch men, mái tole không trần. Diện tích (15 x 8)m = 120m².

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ chịu chi phí là 3.370.003đ, đã nộp xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ qua số tiền 2.500.000đ theo biên lai thu số 0013984, ngày 18/03/2024 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0014409, ngày 09/09/2024, nên nguyên đơn được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

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*: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo