

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 113/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
Tranh chấp quyền sử dụng đất”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Chí Cường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Ngọc Đức**

2. Ông **Trừ Trung Tín**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Thanh Điền** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long: Ông **Phạm Chí Nhơn** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông **Nguyễn Hữu N**, sinh năm 1954 (có mặt)

1.2. Bà **Phạm Kim Đ**, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Thái Thị Thê P**, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt)

2.2. Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1939 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long

2.3. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt)

2.4. Bà **Lê Thạch S**, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

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

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

3.1. Ông **Nguyễn Thanh P1**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

3.2. Bà **Huỳnh Thị N1**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ G, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thanh P1 và chị Huỳnh Thị N1 (theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2025) là ông Nguyễn Hữu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung và những lời trình bày tiếp theo tại tòa các nguyên đơn Nguyễn Hữu N và Phạm Kim Đ trình bày:

Ngày 19/12/1999 vợ chồng ông Nguyễn Hữu N và Phạm Kim Đ cùng bà Thái Thị Thê P thỏa thuận lập Tờ mua bán đất, với nội dung: Bà Thái Thị T1 P đồng ý chuyển nhượng cho ông N, bà Đ phần đất diện tích 300m² (thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 3, diện tích 310m² loại đất ONT + LNQ), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do bà Thái Thị Thê P đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Hữu N đã giao đủ số tiền 1.000.000 đồng cho bà P và bà P đã giao thửa đất 561 (nay được ghi nhận thành thửa 268 và 253, tờ bản đồ số 13) cho vợ chồng ông N sử dụng và đã xây nhà ở ổn định trên phần đất này. Vợ chồng ông Nguyễn Hữu N nhiều lần yêu cầu bà Thái Thị Thê P hoàn tất thủ tục sang tên cho ông N, bà Đ nhưng bà P không thực hiện, bà P cho rằng đã mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa 268 và 253 (thửa 561) của bà Thái Thị Thê P (do vợ chồng ông Nguyễn Hữu N sử dụng) giáp ranh với thửa 228, tờ bản đồ số 13, loại đất vườn do ông Phạm Văn T đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất số 561 (thửa 268 và 253) và thửa đất số 228 có con mương và hàng rào trụ đá làm ranh. Trong quá trình sử dụng do bà Thái Thị Thê P mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu đo đạc để cấp đổi lại quyền sử dụng đất đối với thửa 561 thì ông Phạm Văn T không đồng ý ký tên tứ cận, ông T cho rằng phải lấy thêm qua thửa 561 diện tích khoảng 20m² (chiều ngang khoảng 02m, chiều dài 10m) mới đủ diện tích đất của ông T. Sự việc này đã được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành. Từ đó, nguyên đơn Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất tranh chấp ranh với ông Phạm Văn T và vợ là bà Lê Thạch S diện tích 27.8m² (theo kết quả đo đạc, khảo sát) thuộc thửa 253-1 (thửa 561) tờ bản đồ số 13, loại CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

- Công nhận “Tờ mua bán đất” ngày 19 tháng 12 năm 1999 giữa ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ với bà Thái Thị Thê P là có hiệu lực.

- Công nhận cho ông Nguyễn Hữu N và Phạm Kim Đ được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 268 và thửa đất số 253 (thửa 561), tờ bản đồ số 13, gắn liền với căn nhà cấp 4, cụ thể: thửa 268 (561-2) diện tích 59.1m² loại đất ONT+CLN và thửa 253-2 (561-1) diện tích 280.6m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long)

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2025 bà Thái Thị Thê P trình bày:

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất tranh chấp ranh với ông Phạm Văn T, bà Lê Thạch S diện tích 27,8m² thuộc thửa 253-1 (thửa 561) và công nhận Tờ mua bán đất ngày 19/12/1999, công nhận cho ông N và bà Đ được quyền sử dụng thửa 268 (561-2) diện tích 59.1m² loại đất ONT+CLN, thửa 253-2 (561 -1) diện tích 280.6m² loại đất ONT thì bà thống nhất, vì ngày 19/12/1999 bà có ký tên Tờ mua bán đất cho ông N và đã nhận đủ số tiền 1.000.000 đồng như đã thỏa thuận, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông N và bà Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2025 ông Trần Văn B trình bày:

Ông là chồng của bà Thái Thị Thê P. Việc ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất tranh chấp cho ông N và bà Đ thì ông thống nhất, từ trước đến nay đất đai do vợ ông là bà Thái Thị Thê P đứng tên nên bà P chuyển nhượng cho ai thì do bà P quyết định, nay bà P xác định có chuyển nhượng và thống nhất với yêu cầu của ông N, bà Đ thì ông cũng đồng ý, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông N, bà Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2025 ông Phạm Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông N, bà Đ diện tích 27.8m² thuộc thửa 253-1 (thửa 561) thì ông thống nhất vì theo kết quả đo đạc thì đất của ông đã đủ. Việc bà Đ, ông N tranh chấp với bà Thái Thị Thê P, ông Trần Văn B không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2025 bà Lê Thạch S trình bày:

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ yêu cầu công nhận diện tích 27.8m² thuộc thửa 253-1 (thửa 561), cho ông N, bà Đ thì bà thống nhất, nên không có tranh chấp hay yêu cầu đối với ông N, bà Đ. Việc tranh chấp giữa ông N, bà Đ với bà Thái Thị Thê P và ông Trần Văn B thì bà không có ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất với bà Thái Thị Thê P là do ông cùng vợ là bà Phạm Kim Đ thực hiện, ông đại diện cho vợ chồng đứng ra ký giấy tay Tờ mua bán đất ngày 19/12/1999 với bà P, số tiền 1.000.000 đồng là tài sản của ông và bà Đ, chứ không còn ai khác. Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 27.8m² thuộc thửa 253-1 (thửa 561), tờ bản đồ số 13, loại CLN, công nhận thửa 268 (561-2) diện tích 59.1m² loại đất ONT+CLN và thửa 253-2 (561-1) diện tích 280.6m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện

B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông và bà Phạm Kim Đ. Ông tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng liên quan đến việc xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản. Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn bà Phạm Kim Đ trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày tại phiên tòa của ông Nguyễn Hữu N và bà thống nhất cùng ông N chịu toàn bộ chi phí tố tụng liên quan đến việc xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án thì nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các bị đơn thì chưa chấp hành đúng theo quy định (còn vắng mặt trong các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải).

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ.

Vô hiệu “Tờ mua bán đất” ngày 19 tháng 12 năm 1999 do vi phạm về hình thức và nội dung.

Công nhận phần đất diện tích 27,8m², thuộc thửa 253-1 (thửa 561), tờ bản đồ số 13, loại CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đối với thửa 268 (561-2) diện tích là 59,1m² loại đất ONT+CLN, thửa 253-2 (561-1) diện tích 280,6m² loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ tự nguyện nộp toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản liên quan đến khảo sát, đo đạc và định giá tài sản. Các bị đơn không phải chịu.

Về án phí: Các bị đơn đều đã trên 60 tuổi nên miễn án phí cho các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét 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 ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận “Tờ mua bán đất” ngày 19 tháng 12 năm 1999 và công nhận đất tranh chấp

thuộc thửa 268, 253 (thửa 561) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho các nguyên đơn, nên xác định đây là tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của 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 Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và tiến hành lập biên bản công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bị đơn không tham gia hòa giải nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa, các bị đơn vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh P1 và bà Huỳnh Thị N1 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hữu N đại diện tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1, khoản Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ yêu cầu công nhận Tờ mua bán đất ngày 19/12/1999:

Ngày 19 tháng 12 năm 1999 vợ chồng ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ với bà Thái Thị Thê P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập giấy tay ghi là Tờ mua bán đất, theo thỏa thuận thì bà P chuyển nhượng cho gia đình ông N phần đất diện tích 300m² phía Đông giáp với ông Phạm Văn T, phía Bắc giáp với bà Thái Thị Ngọc B1, mục đích nhận chuyển nhượng để sử dụng, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng (BL 106). Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông N, bà Đ đã giao đủ tiền cho bà P, bà P đã giao phần đất chuyển nhượng cho gia đình ông N, bà Đ quản lý và sử dụng. Tuy nhiên, do bà P bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 05) nên đến nay ông N, bà Đ chưa hoàn thành thủ tục để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất bà Thái Thị Thê P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 8, tỉnh Vĩnh Long) ghi nhận là thửa đất số 268 và thửa đất số 253 (thửa 561), tờ bản đồ số 13, cụ thể thửa 268 (561-2) diện tích là 59.1m² loại đất ONT+CLN, thửa 253-2 (561-1) diện tích 280.6m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) và diện tích 27.8m² thuộc thửa 253-1, tờ bản đồ số 13, loại CLN.

Tại Công văn số 473/CNKV8 - TTLT ngày 28/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 8, tỉnh Vĩnh Long xác định: “Theo tư liệu Chương trình đất thì thửa 561, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.210,0m², mục đích sử dụng: Đất thổ quả, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do bà Thái Thị Thê P, sinh năm 1955 kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số phát hành E 908736, số vào sổ 12196, ký ngày 01/10/1996. Theo tư liệu chính quy thì thửa 268, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ 113), diện tích 81,0m², **loại đất trồng cây hàng năm khác** do hộ ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1954 và bà Phạm Kim Đ, sinh năm 1956 kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 253, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ A), diện tích 355,0m², đất trồng cây lâu năm 55,0m², đất ở 300,0m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B (nay là xã T), tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1954 và bà Phạm Kim Đ, sinh năm 1956 kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Như vậy có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Thái Thị Thê P; ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ có nhu cầu sử dụng nên nhận chuyển nhượng từ bà P. Xét về mặt hình thức, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ và bà Thái Thị Thê P là chưa đúng quy định tại thời điểm chuyển nhượng, theo Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *“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.”* nhưng các bên chỉ lập thành giấy tay ghi là Tờ mua bán đất và không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục và đăng ký, nhưng thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, ông N và bà Đ đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 1.000.000 đồng cho bà P và đã nhận đất, xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định, liên tục từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Nay ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận “Tờ mua bán đất” ngày 19 tháng 12 năm 1999 và công nhận các thửa đất tranh chấp cho ông N, bà Đ thì bà Thái Thị Thê P và chồng là ông Trần Văn B thống nhất và không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông N, bà P. Do đó, căn cứ theo quy định tại các Điều 116, 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ và bà Thái Thị Thê P.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ về việc công nhận diện tích 27,8m² thuộc thửa 253-1, tờ bản đồ số 13, loại CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) tranh chấp với ông Phạm Văn T và bà Lê Thạch S cho ông N, bà Đ là có cơ sở, bởi căn cứ theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích 27,8m² tranh chấp là thuộc thửa 253 của bà Thái Thị Thê P và phần đất này thuộc phần đất ông N, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà P như đã nêu trên.

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ được kê khai đăng ký lại đối với thửa 268 (561-2) diện tích là 59,1m² loại đất ONT+CLN, thửa 253-2 (561-1) diện tích 280,6m², loại đất ONT và thửa 253-1 diện tích 27,8m² đất CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (khảo sát, đo đạc) là 3.501.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 500.000 đồng, tổng cộng là 4.001.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Thị Đ1 tự nguyện chịu toàn bộ các khoản phí này và đã nộp tạm ứng xong nên không phải nộp thêm.

[5] *Về án phí*: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, các bị đơn đều đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[6] *Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166; khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của 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 Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

Áp dụng các Điều 130, 131, 133, 705, 706, 707 và 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Áp dụng các Điều 116, 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 31, 73, 74 của Luật Đất đai năm 1993.

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ.

1.1. Công nhận “Tờ mua bán đất” ngày 19 tháng 12 năm 1999 là có hiệu lực.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 268 (561-2) diện tích 59,1m² (gồm các mốc 13, 9, 10, 11, 12, 13), loại đất ONT+CLN; thửa đất số 253-2 (561-1) diện tích 280,6m² (gồm các mốc 19, 20, 21, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19), loại đất ONT và thửa đất số 253-1, tờ bản đồ số 13, diện tích 27.8m² (gồm các mốc 20, 5, 6, 11, 20), loại CLN. Các thửa đất đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày ngày 06/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phạm Kim Đ được kê khai đăng ký lại đối với thửa 268 (561-2) diện tích là 59,1m² loại đất ONT+CLN, thửa 253-2 (561-1) diện tích 280,6m², loại đất ONT và thửa 253-1 diện tích 27.8m² đất CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (khảo sát, đo đạc) và chi phí định giá tài sản số tiền 4.001.000 đồng (Bốn triệu không trăm lẻ một nghìn đồng). Ông Nguyễn Hữu N, bà Phạm Kim Đ chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho bà Thái Thị Thê P, ông Trần Văn B, ông Phạm Văn T và bà Lê Thạch S (người cao tuổi).

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 chịu 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.

4. Quyền kháng cáo: Các nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 3 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (P.TTKT & THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Chí Cường