

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 70/2025/DS-ST

Ngày 15-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Sinh.

2. Bà Dương Thị Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Bình Nguyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20-8, ngày 10-9 và ngày 15-09-2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Châu Hữu H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ trước đây: Ấp V, xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ trước đây: Ấp B, xã C, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Ấp B, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Lê Văn M, sinh năm 1975 (vắng mặt lần 2, không lý do).

Địa chỉ trước đây: Ấp T, xã C, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Ấp T, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Hoàng A, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ trước đây: Ấp B, xã A, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Ấp B, xã K, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Hoàng A là chị Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ trước đây: Ấp B, xã C, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Ấp B, xã C, tỉnh Đồng Tháp

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18-12-2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn C trình bày:

Vào ngày 05-4-2024, ông Lê Văn M có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Châu Hữu H phần đất ruộng tọa lạc tại tập đoàn 7, ấp V, xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) gồm 04 thửa đất liền kề nhau với tổng diện tích 17.230,1m² có vị trí:

- Hướng đông giáp đất ông Bùi Văn N.
- Hướng tây giáp đất ông Bùi Văn T.
- Hướng nam giáp đất bà Châu Thị L.
- Hướng bắc giáp đất ông Châu Hữu H.

Gồm các thửa 517, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.188,8m²; thửa 559, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.990,5m²; thửa 1611, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.958,2m² (03 thửa này ông Lê Văn M được Sở T tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 17-01-2023); thửa 1613, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.092,6m² (thửa này ông Lê Văn M được Sở T tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 17-5-2023).

Khi thỏa thuận mua bán giá là 95.000.000đồng/01 công tầm cắt. Tổng số tiền mua bán là 1.254.000.000đồng, ông H đưa tiền cọc trước cho ông M là 600.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, sẽ làm thủ tục

công chứng sang tên quyền sử dụng đất và trả đủ số tiền còn lại. Khi ký kết hợp đồng xong, ông H đặt cọc tiền thì ông M đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông H canh tác.

Đến ngày 05-8-2024, ông H trả tiền mua đất còn lại cho ông M số tiền là 654.000.000đ để ông M trả nợ Ngân hàng tại Chi nhánh Phòng giao dịch H và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 03 thửa 517, 559, 1611 để chuyển quyền sử dụng đất cho ông H. Đến tháng 11-2024 thì ông H được cấp giấy chứng nhận đối với 03 thửa đất trên.

Còn đối thửa đất 1613, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.092,6m², thì ông M nói đã có giấy tờ đầy đủ nhưng thất lạc, sau đó lại nói là chưa đăng ký nên không chuyển quyền được và yêu cầu ông H đi đăng ký để được cấp giấy. Ông H đến Văn phòng đăng ký đất đai Huyện đăng ký thì được biết phần đất trên đã cấp giấy chứng nhận cho ông M. Nhưng lúc này ông H không liên lạc được với ông M nên ông H vẫn tiếp tục canh tác đất.

Đến tháng 12-2024, ông H phát hiện ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1613 cho anh Võ Hoàng A, sinh năm 1989 cư trú tại ấp B, xã A, huyện Hồng Ngự (Nay là ấp B, xã K, tỉnh Đồng Tháp) tại Văn phòng công chứng Võ Ngọc H tại Hồng Ngự ngày 29-10-2024.

Nhận thấy, thửa đất 1613 ông M đã chuyển nhượng cho ông H và đã lấy tiền xong, đã giao đất nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh Võ Hoàng A là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-2024, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông H.

Do đó, ông Châu Hữu H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn M phải chuyển quyền sử dụng đất diện tích 2.092,6m², thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) cho ông H đứng tên.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Châu Hữu H trình bày:*

Thông nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là ông Huỳnh Văn C.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn M, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án nhưng ông Lê Văn M không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án*

nên không có lời khai. Tòa án cũng triệu tập để tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nhưng ông Lê Văn M vắng mặt không lý do nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng A và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Ngọc O trình bày:

Ngày 29-10-2024, anh Võ Hoàng A có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M phần diện tích đất 2.092,6m², thuộc thửa 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng và đã công chứng chứng thực ngày 29-10-2024 tại Văn Phòng công chứng Võ Ngọc H. Sau đó, anh A có nộp hồ sơ vào một cửa Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng (cũ) nhưng thời điểm này Luật đất đai mới có hiệu lực nên chưa có giá đất mới, không tính thuế được nên một cửa Huyện trả hồ sơ cho anh A, chờ khi nào có thuế thì nộp lại. Khi đó, anh A có đến gặp ông M để yêu cầu ông M giao đất thì ông M nói hiện cho ông H thuê, khi có giấy thì vào trao đổi nếu ông H thuê tiếp thì cho thuê vì diện tích nhỏ, canh tác ít lợi nhuận. Sau đó, anh A vào gặp ông H trao đổi để cho thuê đất thì ông H xin chụp lại hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận của ông M giao cho anh A. Đến tháng 12-2024, anh A đi nộp lại thì được biết hiện phần đất đang tranh chấp.

Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án thì anh Võ Hoàng A có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh A với ông M đối với diện tích 2.092,6m², thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) và yêu cầu độc lập bổ sung là yêu cầu ông H trả lại diện tích 2.092,6m², thửa số 1613, tờ bản đồ số 7 cho anh A canh tác. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Võ Hoàng A không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024, anh Võ Hoàng A tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh A với ông M, đối với số tiền chuyển nhượng mà anh A đã giao cho ông M thì anh A không tranh chấp trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Châu Hữu H trả lại cho anh A diện tích đất 2.209,6m², thửa đất số 1613, tờ

bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Tại phiên tòa, anh Võ Hoàng A cũng xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đảm bảo việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 45 Luật đất đai. Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Điều 5, 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Ghi nhận sự tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh A với ông M của anh A. Công nhận cho ông H được quyền sử dụng thửa đất số 1613, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Văn M là phù hợp pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Châu Hữu H trả lại cho anh Võ Hoàng A diện tích đất 2.209,6m², thửa đất số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Tại phiên tòa anh Võ Hoàng A rút toàn bộ yêu cầu độc lập bổ sung. Xét thấy đây là sự tự nguyện của anh A nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Hoàng A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh A với ông M đối với diện tích 2.092,6m², thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Tại phiên tòa, anh Võ Hoàng A thay đổi yêu cầu độc lập là tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh Võ Hoàng A với ông Lê Văn M, không yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.092,6m² thửa số 1613, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), đối với số tiền chuyển nhượng mà anh A đã giao cho ông M thì anh A không tranh chấp trong vụ án này. Hội đồng xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án ông M không có mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu của ông H cũng như yêu cầu của anh A. Nay anh A tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh Võ Hoàng A với ông Lê Văn M, không yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.092,6m² thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) và đối với số tiền chuyển nhượng mà anh A đã giao cho ông M thì anh A không tranh chấp trong vụ án này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của anh Võ Hoàng A nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Hữu H.

Ông Châu Hữu H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển quyền phân đất diện tích 2.092,6m² thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) cho ông H đứng tên. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-2024 thể hiện ông Lê Văn M có chuyển nhượng cho ông Châu Hữu H phần đất có diện tích 17.230,1m², tọa lạc tại ấp V, xã B (Nay là ấp V, xã T) với giá là 95.000.000đồng/01 công tầm cắt. Khi mua bán xong thì ông H đã giao tiền đủ đối với diện tích đất đã mua, đã nhận toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng và canh tác từ tháng 04-2024 cho đến nay. Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng thì ông M chỉ chuyển nhượng cho ông H phần diện tích 15.137,5m² của các thửa 517, 559, 1611 là còn lại diện tích 2.092,6m², thuộc thửa 1613 thì ông M nói là thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào kiểm được thì sẽ chuyển nhượng tiếp cho ông H. Do là chỗ quen biết nên ông H tin tưởng và ông

H cũng đã nhận đất canh tác nên không ý kiến gì. Sau đó, ông M bỏ địa phương đi thì ông H mới phát hiện ông M đã chuyển nhượng phần đất diện tích 2.092,6m², thuộc thửa 1613 cho anh Võ Hoàng A. Nay, anh Võ Hoàng A tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh A với ông M. Nên ông H đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông M tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông H diện tích 2.092,6m², thuộc thửa 1613 phần đất hiện do ông H đang canh tác lúa.

Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “ 4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*” và căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định “2. *Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

Từ những phân tích nêu trên, chứng minh ông Lê Văn M có chuyển nhượng đất cho ông Châu Hữu H. Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-2024 giữa ông Châu Hữu H với ông Lê Văn M chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nhưng ông M đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng và ông H cũng đã giao tiền đủ cho ông M theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “...2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không cần thực hiện việc công chứng, chứng thực.*” Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông Châu Hữu H về việc yêu cầu ông Lê Văn M thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 2.092,6m² thửa số 1613, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Châu Hữu H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự và các Điều 24, 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;

Anh Võ Hoàng A đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng

khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004981 ngày 25-02-2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 –Đồng Tháp). Hoàn trả lại cho anh Võ Hoàng A số tiền là 3.400.000đồng theo biên lai thu số 0002010 ngày 28-8-2025 (do chị Nguyễn Thị Nu T nộp thay) của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Châu Hữu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Châu Hữu H số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010488 ngày 19-12-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Tháp).

[4] Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Lê Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.394.689đồng (làm tròn là 3.395.000đồng), số tiền này ông Châu Hữu H đã thanh toán xong theo hóa đơn giá trị gia tăng và Phiếu thu ngày 05-5-2025 của Chi nhánh Sông Tiền-Công ty TNHH Hợp nhất V . Do đó, ông Lê Văn M phải trả cho ông Châu Hữu H số tiền chi phí xem xét thẩm định là 3.395.000đồng.

[5] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 186, 188, 189, 190, 201, 202, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 45 của Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Căn cứ Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu độc lập bổ sung của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng A.

1. Chấp nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng A. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2024 giữa anh Võ Hoàng A với ông Lê Văn M. Đối với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng thì anh A không yêu cầu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét nếu sau này có tranh chấp thì ông A sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Hữu H.

Buộc ông Lê Văn M thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Châu Hữu H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.092,6m², thửa số 1613, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) có vị trí trong phạm vi từ mốc M1 -M2- M3- M4- M1.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 –Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07-3-2025 của Chi nhánh Sông Tiền-Công ty TNHH Hợp nhất V (kèm theo).

Trong trường hợp ông Lê Văn M không thực hiện thủ tục chuyển quyền thì đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DK 899255, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05470 đã được Sở T (Nay là Sở N tỉnh Đồng Tháp) cấp cho ông Lê Văn M ngày 17-5-2023 để cấp lại cho ông Châu Hữu H theo quy định.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 05/2024/QĐ-BPKCTT ngày 23-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Võ Hoàng A đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004981 ngày 25-02-2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 –Đồng Tháp). Hoàn trả lại cho anh Võ Hoàng A số tiền là 3.400.000đồng (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai

thu số 0002010 ngày 28-8-2025 (do chị Nguyễn Thị Nu T nộp thay) của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Châu Hữu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Châu Hữu H số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010488 ngày 19-12-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Tháp).

4. Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Lê Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.394.689đồng (làm tròn là 3.395.000đồng), số tiền này ông Châu Hữu H đã thanh toán xong theo hóa đơn giá trị gia tăng và Phiếu thu ngày 05-5-2025 của Chi nhánh Sông Tiền-Công ty TNHH Hợp nhất V . Do đó, ông Lê Văn M phải trả cho ông Châu Hữu H số tiền chi phí xem xét thẩm định là 3.395.000đồng (Ba triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 15-9-2025). Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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 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.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Mỹ Hương

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mỹ Hương

