

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày: 07/8/2025

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 5 - ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **BÙI VĂN MÀU**

2. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**

- Thư ký phiên tòa: Ông **NGUYỄN TRƯỜNG AN** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà **HUỲNH THỊ CẨM** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 695/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23B/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐST-DS ngày 31/7/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Phạm Văn T**, sinh năm 1974

Địa chỉ cũ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ mới: ấp M, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Bùi Quang N**, sinh năm 1956, Địa chỉ cũ: khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ mới: khu D, xã C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của anh T (văn bản ủy quyền có công chứng của Văn phòng C ngày 13/8/2024) (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Mai Thế T1**, sinh năm 1966 (Có mặt)

Địa chỉ cũ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ mới: ấp M, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp.

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

- Anh **Mai Quốc T2**, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

- Chị **Mai Thị Ngọc T3**, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

Địa chỉ cũ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ mới: ấp M, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 27/11/2024 và lời khai tại Tòa, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn, ông Bùi Quang N trình bày:

Ngày 17/02/2001 ã, anh T có nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất ruộng của ông T1 diện tích khoảng 4.000m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá là 25 chỉ vàng 24kr/công, tổng cộng là 100 chỉ vàng 24kr. Khi bán đất, ông T1 có làm giấy sang nhượng đất cho anh T. Cùng ngày, anh T đã trả cho ông T1 90 chỉ vàng 24kr.

Ngày 30/3/2001, anh T có trả thêm 05 chỉ vàng 24kr, còn lại 05 chỉ vàng 24kr. Theo giao kèo, anh T sẽ trả đủ sau khi được đứng tên đất theo quy định. Anh T đã nhận đất quản lý, canh tác từ đó đến nay, không ai tranh cãi.

Đến nay, thời gian đã lâu, ông T1 cứ hẹn nhiều lần không sang tên cho anh T. Anh T có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã H giải quyết nhưng ông T1 vắng mặt.

Nay anh T yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T đối với thửa đất 970, tờ bản đồ số HMPC3, diện tích 4.860m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh T tự nguyện trả cho ông T1 05 chỉ vàng 24kr sau khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy. Anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy đất theo quy định.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/5/2025 và lời khai tại Tòa, bị đơn ông Mai Thế T1 trình bày:

Năm 2000, ông có bán cho anh T hết thửa 970. Ông đã nhận 95 chỉ vàng 24kr, còn lại 05 chỉ vàng 24kr. Ông đã giao anh T quản lý, sử dụng từ khi bán đất cho đến nay.

Ông cũng đồng ý sang tên cho anh T theo quy định nhưng anh T phải trả bổ sung cho ông 05 chỉ vàng 24kr còn lại và thêm 01 chỉ vàng 24kr ở mỗi công tức là 2,6 chỉ vàng 24kr/công (trước đây là 2,5 chỉ vàng 24kr/công). Thành viên trong hộ từ trước đến giờ là Mai Quốc T2, chị Mai Thị Ngọc T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Quốc T2, chị Mai Thị Ngọc T3 không có văn bản ý kiến và vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông T1 cùng các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T đối với thửa đất 970, tờ bản đồ số HMPC3, diện tích 4.860m² (đo đạc thực tế là 4.266,6m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp) được UBND huyện C cấp ngày 25/01/1999. Anh T tự nguyện trả ông T1 05 chỉ vàng 24kr sau khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy và tự nguyện trả số tiền theo giá đã định với phần đất chênh lệch 266,6m² khi hai bên sang bán hết thửa ghi trên giấy là 4.000m². Anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy đất theo quy định. Yêu cầu ông T1 trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 4.200.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ ý kiến như trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa

phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T đứng tên đối với thửa đất 970, tờ bản đồ HMPC3, có diện tích 4.860m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (đo đạc thực tế là 4.266,6m²). Công nhận sự tự nguyện của anh T trả cho ông T1 05 chỉ vàng 24kr sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và anh T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của anh T trả phần chênh lệch diện tích đất thực đo là 266,6m² theo giá đã định. Anh T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thửa đất trên theo quy định. Buộc ông T1 trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần hai. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Tại Tòa, các đương sự không có yêu cầu định giá lại nên căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2025 tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

Về nội dung:

[4] Xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Bởi lẽ, tại Tòa, bản thân ông T1 đã xác định vào thời điểm khoảng năm 2000 thực tế có việc bán hết nguyên thửa 970 cho anh T với giá là 2,5 chỉ vàng 24kr/công. Anh T đã giao cho ông 9 chỉ vàng 24kr. Chỉ còn lại 05 chỉ vàng 24kr chưa giao. Ông T1 đã giao đất cho anh T canh tác ổn định từ đó cho đến nay, không tranh cãi gì.

Tính từ thời điểm chuyển nhượng đất cho anh T đến nay đã rất lâu, nhưng bản thân ông T1 viện dẫn lý do là anh T còn thiếu 05 chỉ vàng 24kr, trong khi anh T vẫn đồng ý tự nguyện giao số vàng này khi ông T1 thực hiện xong thủ tục cấp giấy nhưng ông T1 vẫn không thực hiện.

Ngoài ra, ông T1 còn tiếp tục đưa ra ý kiến là anh T phải giao thêm mỗi công là 01 chỉ vàng 24kr mới thực hiện thủ tục cấp giấy trong khi thoả thuận bán đất bằng giấy tay trước đây giữa các bên chỉ là 2,5 chỉ vàng 24kr/công đất. Nên ý kiến của ông T1 là hoàn toàn thiếu cơ sở.

Các bên đương sự đã xác định anh T đã giao cho ông T1 được 95 chỉ vàng 24kr. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 17/02/2001 giữa anh T và ông

T1 đối với thửa đất 970, tờ bản đồ HMPC3, diện tích 4.860m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện C cấp ngày 25/01/1999 là hợp pháp.

Từ đó, Tòa án có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T buộc ông T1 cùng các thành viên trong hộ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung vừa nêu trên, và anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy đất theo quy định.

Tại phiên tòa, anh T tự nguyện giao 05 chỉ vàng 24kr còn lại cho ông T1 khi anh T đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy và tự nguyện trả số tiền theo giá đã định là 53.320.000 đồng đối với phần đất chênh lệch 266,6m² khi hai bên sang bán hết thửa ghi trên giấy là 4.000m². Xét, đây là quyền tự định đoạt của đương sự trên cơ sở tự nguyện, không trái luật định nên được ghi nhận.

Về chi phí tố tụng: Ông T1 trả cho anh T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đối với tài sản tranh chấp số tiền 4.200.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận.

[5] *Về án phí:* Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Riêng đối với phần vàng, tiền nguyên đơn tự nguyện giao cho bị đơn thì bị đơn không phải chịu án phí.

[6] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 274, 275, 357, 468, 500, 688 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội; 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T.

Buộc ông Mai Thế T1 và các thành viên trong hộ ông T1 (M, Mai Thị Ngọc T3) thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 17/02/2001 đối với thửa đất 970, tờ bản đồ HMPC3, diện tích 4.860m² (đo đạc thực tế là 4.266,6m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp) do ông T1 đại diện hộ đứng tên (số vào sổ cấp GCN 844 QSDĐ/106089) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/1999 của UBND huyện C cho anh T được quyền sử dụng, sở hữu.

Anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vị trí và tứ cận của phần diện tích 4.266,6m² trên được thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/5/2025; Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 21/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện C. (Nay là CNVPĐKĐĐ Khu vực 5)

Ghi nhận việc anh T tự nguyện giao 05 chỉ vàng 24kr còn lại cho chủ hộ ông T1 khi anh T đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy đất theo quy định.

Ghi nhận việc anh T tự nguyện trả số tiền 53.320.000 đồng đối với phần đất chênh lệch 266,6m² cho ông T1.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Về án phí:

Ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho anh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0016291 ngày 13/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè. (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Về chi phí tố tụng:

Ông T1 hoàn trả cho anh T số tiền 4.200.000 đồng.

Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 5-ĐT;
- P. THADS KV5-ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Hoàng Xuân Lam

