

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: 108/2025/DS-ST
Ngày: 26-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Tấn Dũng.

2. Bà Nguyễn Tuấn Lam.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - 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:** Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở 1 - Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn T, sinh ngày 01/01/1937 và bà Phạm Thị Đ, sinh ngày 01/01/1941; Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là anh Phan Văn T1, sinh ngày 16/10/1985 (Theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 17/7/2023); Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Huỳnh Hữu P, sinh ngày 01/01/1965 và bà Phùng Thị L, sinh ngày 01/01/1959; Người đại diện theo ủy quyền của ông P là bà L (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2024); Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh An Giang; Có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Huỳnh Tấn V, sinh năm 1986, chị Huỳnh Thị Ngọc T2, sinh năm 1992; Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh An Giang; Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện các nguyên đơn, anh Phan Văn T1 trình bày: Vào ngày 27/4/1997, cha mẹ anh là ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ có mua 2,5 công tằm cấy đất ruộng của vợ chồng ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L, với giá 50 (Năm mươi) chỉ vàng 24 kra, vàng 9999; mỗi công là 20 (Hai mươi) chỉ vàng. Ông P đã nhận đủ số vàng nêu trên, có làm giấy mua bán đất ruộng. Trong giấy mua bán có ông Bùi Văn K chứng kiến, nhưng ông K đã chết mấy năm nay rồi. Từ ngày mua, bán đất đến nay (ngày 27/4/1997), cha mẹ anh đã sở hữu phần đất, hàng năm canh tác trồng lúa. Để thuận lợi trong việc quản lý và sử dụng đất, cha anh có đến nhà gặp vợ chồng ông P, bà L, nhưng ông P bà L đi làm ăn xa, không có ở nhà nhiều năm nên không gặp. Đến khoảng tháng 3 năm 2023, anh và mẹ là bà Đ, có đến nhà ông P, bà L để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông P, bà L đòi tiền thêm 250.000.000 đồng. Anh và bà Đ không đồng ý nên gửi đơn đến xã L (nay là xã L) để hòa giải nhưng không thành. Nay anh đại diện cho ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ yêu cầu ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho ông T, bà Đ thửa đất số 495, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.759m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Huỳnh Hữu P đứng tên). Ông T, bà Đ sẽ hỗ trợ cho ông P, bà L 50.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Phùng Thị L, cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Hữu P trình bày: Diện tích 2.759m² đất trồng lúa thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã X, tỉnh Đồng Tháp là của cha chồng, ông Huỳnh Văn N cho chồng bà là ông Huỳnh Hữu P, không nhớ cho năm nào. Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Vào năm 1995, do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, bà và ông P có cổ diện tích 2.759m² cho ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ với giá 20 chỉ vàng 24 kra, không có làm giấy tờ, khi nào có tiền chuộc lại. Không nhớ ngày tháng năm, ông P có mượn của vợ chồng ông T, bà Đ thêm 07 chỉ vàng 24 kra, tổng cộng là 27 chỉ vàng 24 kra, không làm biên nhận. Sau đó, vợ chồng bà đi Bình Dương làm ăn không có ở địa phương. Đến năm 2021, về quê ở xã L, huyện P, tỉnh An Giang sống. Năm 2023, Ủy ban nhân dân xã L (cũ) có mời bà đến hòa giải. Ông T, bà Đ ủy quyền cho anh Phan Văn T1, bà yêu cầu phía gia đình ông T đưa thêm 23 chỉ vàng 24 kra thì mới làm thủ tục sang tên, nhưng anh T1 chỉ thống nhất đưa 10.000.000 đồng nên hai bên không thỏa thuận được. Nay anh T1 đại diện cho ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ yêu cầu ông Huỳnh Hữu P và bà có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho ông T, bà Đ thửa đất số 495, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.759m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Huỳnh Hữu P đứng tên). Ông T, bà Đ sẽ hỗ trợ cho bà và ông P 50.000.000 đồng, bà không thống nhất. Yêu cầu gia đình anh T1 đưa thêm 70.000.000 đồng thì mới làm thủ tục sang tên.

Kết luận giám định số 220/KL-KTHS ngày 30/6/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Phùng Thị L, Huỳnh Hữu P dưới mục “Vợ chồng bên bán ký” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Phùng Thị L, Huỳnh Hữu P trên các tài liệu mẫu so sánh tương ký hiệu từ M1 đến M6 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Về nội dung vụ án, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về 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, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của BLTTDS.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung tranh chấp, đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn, hộ ông P với các nguyên đơn, các nguyên đơn thanh toán thêm cho các bị đơn 60.000.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định các nguyên đơn chịu, chi phí giám định các bị đơn chịu. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là không trái với quy định pháp luật. Tuy nhiên, do vụ án còn có 2 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của các bị đơn, cùng hộ ông P vắng mặt, nên Tòa án không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay, mà phải ra bản án để những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có thời gian nghiên cứu có đồng ý hay không đồng ý với việc thỏa thuận tại phiên tòa, nếu không đồng ý thì họ có quyền kháng cáo theo quy định.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định, căn cứ các Điều 157 và 161 của BLTTDS: Các đương sự thỏa thuận là phù hợp nên công nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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, ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L, ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ đều là người cao tuổi và có đề nghị miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên Hội đồng xét xử xét cho miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 157, 161, 227, 228 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 27, 28, 31, 37, 45, 133 và 137 của Luật Đất đai; các Điều 12, 15 và 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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,

Tuyên xử:

1. Công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: Hộ ông Huỳnh Hữu P (gồm các thành viên Huỳnh Hữu P, Phùng Thị L, Huỳnh Tấn V, Huỳnh Thị Ngọc T2) chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.759m², tại thửa số 495, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH002419 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ), cấp ngày 17 tháng 12 năm 2008) cho ông Phan Văn T và bà Phạm Thị Đ.

2. Ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ thanh toán cho ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L số tiền 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

3. Ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 4.799.520 đồng, đã chi xong.

4.2. Ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L chịu chi phí giám định số tiền 2.061.000 đồng, đã chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Hữu P, bà Phùng Thị L, ông Phan Văn T, bà Phạm Thị Đ được miễn.

6. Hướng dẫn quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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 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.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26 tháng 9 năm 2025); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú