

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 92/2025/DS-ST

Ngày: 22/9/2025.

*“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 8 – ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Bá Tòng.

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Thiên Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/9 và 22/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 26/2025/TLST-DS ngày 15/4/2025 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2025/QĐXXST-DS ngày 21/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2025/QĐST-DS ngày 18/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Đặng Phước N, sinh năm 1991; Căn cước công dân số: 087091011512 (*ủy quyền cho bà Lê Thị K theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2025*)

2. Lê Thị K, sinh năm 1964; Căn cước công dân số: 087164003496 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp; (Cùng địa chỉ trước khi sắp xếp: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp); Điện thoại: 0789.542.628

- Bị đơn: 1. Lê Thành T, sinh năm 1970; Căn cước công dân số 086070009276 (*vắng mặt*).

2. Trần Thị B, sinh năm 1968; Căn cước công dân số 086168006182 (*vắng mặt*).

3. Lê Thành N1, sinh năm 1991 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số G, tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp; (Cùng địa chỉ trước khi sắp xếp: Số G, tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Nguyễn Thị Á, sinh năm 1970; Căn cước công dân số: 033170003610 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã M, tỉnh Vĩnh Long; (Địa chỉ trước khi sắp xếp: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long); Điện thoại: 0383.336.744

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khác bà Lê Thị K trình bày:

Bà K và anh N có bán vật tư nông nghiệp cho ông T, bà B, anh N1 để làm khoai lang, việc mua bán vào năm 2018, hình thức mua bán là ghi sổ, mỗi bên giữ một sổ, ông T, bà B, anh N1 nợ đến hết mùa khoai mới trả, đến hết mùa khoai thì tổng cộng số tiền ông T, bà B, anh N1 nợ hơn 90.000.000 đồng. Ông T, bà B, anh N1 trả được một phần, còn lại số tiền 78.000.000 đồng thì không trả nữa. Do ông T, bà B, anh N1 không có tiền trả nên làm Giấy tay ngày 17/8/2018 có 01 công đất đất thời hạn có 02 năm tính từ ngày 17/8/2018 đến ngày 17/8/2020 là hết hạn. Trong Giấy tay ngày 17/8/2018 có thỏa thuận hết hạn 02 năm (tức đến hết ngày 17/8/2020) ông T, bà B, anh N1 không trả thì cửa hàng P có quyền bán và canh tác nên bà K, anh N mới yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng diện tích 1.000m² (đo thực tế là 1.076m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Giấy tay ngày 17/8/2018 có người làm chứng là anh Lê Văn S ký tên. Ngoài giấy tay ngày 17/8/2018 giữa anh N, bà K và ông T, bà B, anh N1 không còn giấy tờ nào khác.

Sau khi làm Giấy tay có đất ngày 17/8/2018 ông T, bà B, anh N1 có chỉ đất, đóng mốc để cho anh N, bà K sử dụng. Anh N, bà K sử dụng được 01 năm thì ông T, bà B, anh N1 thỏa thuận miệng thuê lại mỗi năm là 5.000.000 đồng, nhưng ông T, bà B, anh N1 chỉ trả được số tiền 2.500.000 đồng tiền thuê, thì ngưng không đưa tiền thuê nữa, không giao đất, không trả số tiền 78.000.000 đồng. Việc ông T, bà B, anh N1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52 cho bà Á thì bà K, anh N không hay biết, hiện nay thửa đất số 777 do bà Á đứng tên, quản lý, sử dụng và đang cho người khác thuê.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, ghi lời khai, hòa giải và tại phiên tòa bà K, anh N thừa nhận Tòa án đã giải thích đầy đủ cho bà K, anh N nghe quy định của pháp luật và có Thông báo số 26/TB-TA ngày 05/6/2025 cho bà K, anh N biết để bổ sung yêu cầu số tiền 78.000.000 đồng và lãi. Tuy nhiên, bà K, anh N thấy ông T, bà B, anh N1 đã có Giấy tờ có đất 17/8/2018 nên bà K, anh N nên xác định không bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Nay bà K, anh N xác định chỉ khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Bà K, anh N yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 giữa ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á đối với diện tích 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²), thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

2. Bà K, anh N yêu cầu công nhận Giấy tay cổ đất ngày 17/8/2018, yêu cầu ông T, bà B, anh N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đất thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

Bị đơn ông Lê Thành T, Trần Thị B, Lê Thành N1 vắng mặt và không có ý kiến trình bày:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Á vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N, bà Lê Thị K.

+ Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 giữa ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á đối với diện tích 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà K, anh N công nhận Giấy tay ngày 17/8/2018 để tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

- Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà K, anh N yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng theo Giấy tay ngày 17/8/2018 và yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023; Đất tại: ấp H, xã H (nay là: ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 235, 236 Luật Đất đai

năm 2024; Điều 122, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp.

[2] Về tài liệu chứng cứ các đương sự đã nộp trong vụ án:

Tài liệu chứng cứ bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N đã nộp để chứng minh cho yêu cầu của bà K, anh N gồm: Giấy tay cầm cố ngày 17/8/2018 (photo đã đối chiếu bản chính); Tờ chứng của Lê Văn S ngày 06/11/2024 (photo đã đối chiếu bản chính); 04 Giấy tay mua bán phân thuốc (photo)

Ngoài các tài liệu chứng cứ trên thì bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N xác định không còn nộp tài liệu chứng cứ nào khác.

[3] Về việc xét xử vắng mặt: Ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, Tòa án đã hoãn phiên tòa ngày 18/8/2025. Tại phiên tòa lần thứ hai ngày 17/9 và 22/9/2025 ông T, bà B, anh N1 và bà Á vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt ông T, bà B, anh N1 và bà Á là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về tư cách đương sự: Anh Lê Minh C là người đang thuê thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52 từ bà Á. Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, anh C trình bày anh chỉ thuê theo mùa vụ, đồng thời không tranh chấp gì trong vụ án, anh C không yêu cầu đưa anh C tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 68, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa ông C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N:

Bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N xác định chỉ yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 giữa ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á đối với diện tích 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) và yêu cầu công nhận Giấy tay ngày 17/8/2018, yêu cầu ông T, bà B, anh N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N diện tích đo thực thực tế là 1.076m² đất thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52 hiện do bà Nguyễn Thị Á đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N không còn yêu cầu gì khác. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện, yêu cầu của bà K, anh N.

Đối với các yêu cầu khác Hội đồng xét xử không xem xét khi nào các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N

[6.1] Xét yêu cầu công nhận Giấy tay ngày 17/8/2018 và yêu cầu ông T, bà B, anh N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy tay ngày 17/8/2018 là không đúng về hình thức, giấy tay thể hiện số tiền 78.000.000 đồng là tiền mua vật tư nông nghiệp, không phải tiền chuyển nhượng đất, việc chuyển nhượng chỉ ghi là 01 công đất không ghi diện tích cụ thể, không thể hiện vị trí đất, nội dung Giấy tay thể hiện là cầm cố đất không chuyển nhượng đất như bà K, anh N trình bày. Đồng thời hết thời gian cố đất bà K, anh N và ông T, bà B, anh N1 cũng không có làm Hợp đồng chuyển nhượng nào khác. Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận Giấy tay ngày 17/8/2018 và yêu cầu ông T, bà B, anh N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) của bà K, anh N.

[6.2] Xét yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 giữa ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á đối với diện tích 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²). Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C là đúng về mặt hình thức, nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52, việc chuyển nhượng thì có đo đạc thực tế theo Biên bản đo đạc ngày 05/6/2023, sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng bà Á đã quản lý sử dụng thửa đất số 777 công khai, ngay tình liên tục cho đến nay. Ngoài ra, bà Á đã đến Cơ quan nhà nước đăng ký, thực hiện các nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52 vào ngày 03/7/2023. Căn cứ Điều 122, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự bà K, anh N yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 đối với diện tích 1.076m² là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của bà K, anh T không được chấp nhận nên bà K, anh T phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Tuy nhiên, bà K là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên miễn cho bà K.

Anh N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp được trừ vào án phí anh N phải chịu.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của bà K, anh N không được chấp nhận nên bà K, anh N phải chịu 4.311.570 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 3.111.570 đồng; Chi phí định giá là

1.200.000 đồng). Số tiền bà K, anh N đã nộp 4.311.570 đồng được trừ vào chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản bà K, anh N phải chịu.

[9] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 68, 73, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 26, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 122, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà K, anh N về việc công nhận Giấy tay ngày 17/8/2018 để tiếp tục chuyển nhượng cho bà K, anh N 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2023 giữa ông Lê Thành T, bà Trần Thị B, anh Lê Thành N1 và bà Nguyễn Thị Á đối với diện tích 01 công đất (đo thực tế là 1.076m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa đất số 777, tờ bản đồ số 52.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là: Chi nhánh văn phòng D); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2025)

2. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị K.

Anh Đặng Phước N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền

tạm ứng án phí anh Đặng Phước N đã nộp 750.000 đồng được trừ vào án phí anh N phải chịu. Anh Đặng Phước N được nhận lại 450.000 đồng theo biên lai thu số 0004247 ngày 25/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành (nay là: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp – Phòng thi hành án dân sự khu vực 8).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Bà Lê Thị K, anh Đặng Phước N phải chịu 4.311.570 đồng. Số tiền bà K, anh N đã nộp 4.311.570 đồng được trừ vào chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản bà K, anh N phải chịu (bà K, anh N đã nộp và chi xong).

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án. (Nhân)

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

Nguyễn Văn Nhân