

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - TÂY NINH**

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

Bản án số: 109/2026/DS-ST

Ngày: 24-4-2026

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 11 - TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Đào;
- Ông Trần Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tống Hoàng Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên
tòa:** Bà Lâm Thị Bảo Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh cơ sở Dương Minh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 858/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Thanh H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà B hẻm B đường Đ, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1 Chị Sen Thị Ngọc G, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A ấp Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2 Chị Phan Thị T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số nhà B khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3 Chị Huỳnh Thị Thu H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4 Chị Phan Thị B, sinh năm 1986; địa chỉ: Số nhà C, khu phố A, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 10 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – anh Huỳnh Thanh H trình bày:

Anh là chủ sử dụng các thửa đất số 920, 921, 924, 925, 926, 956, 957, 958, 959, 960 tờ bản đồ 33 toạ lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, có thửa đất 958, 956, 924, 926, 920 là do anh đứng tên quyền sử dụng đất. Các thửa còn lại gồm có thửa 921, 925 anh nhờ cháu anh là chị Sen Thị Ngọc G đứng tên giữ, thửa 957 anh nhờ chị ruột anh Huỳnh Thị Thu H1 đứng tên giữ, thửa 959 anh nhờ vợ anh là chị Phan Thị T1 đứng tên giữ, thửa 960 anh nhờ chị vợ anh là chị Phan Thị B đứng tên giữ. Do trước đây anh đứng tên thửa đất lớn, khi làm thủ tục tách thửa thì không thể đứng tên một mình được nên anh nhờ những người thân trong gia đình đứng tên giúp anh, thực tế chị G, chị T1, chị H1, chị B không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T.

Ngày 09-11-2024 anh ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Duy T, mục đích là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T. Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng 10 thửa đất trên là 5.200.000.000 đồng, anh T đặt cọc trước 1.000.000.000 đồng và có ký biên bản giao nhận. Sau đó, ngày 11-11-2024, anh cùng chị G, chị H1, chị T1, chị B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T đối với 10 thửa đất trên. Ngày 19-12-2024, anh T có trả cho anh thêm số tiền 3.200.000.000 đồng, có lập biên bản giao nhận. Anh T còn nợ lại 1.000.000.000 đồng hẹn trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 19-12-2024 đến ngày 19-3-2025) sẽ thanh toán cho anh, anh T có ghi nội dung nợ anh 1.000.000.000 đồng ở mặt sau hợp đồng đặt cọc như anh đã cung cấp cho Tòa án.

Sau đó, anh T thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không trả cho anh số tiền chuyển nhượng còn nợ là 1.000.000.000 đồng

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T trả cho anh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 20-3-2025 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với mức lãi suất là 10%/năm.

Bị đơn anh Nguyễn Duy T: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đến tham gia phiên làm việc; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh T vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Sen Thị Ngọc G trình bày:

Chị là cháu ruột của anh Huỳnh Thanh H. Phần đất thuộc thửa số 921, 925 tờ bản đồ 33 toạ lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là của anh Huỳnh Thanh H. Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do anh H nhờ chị đứng tên giữ. Sau đó, anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nên chị đến Văn phòng C để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T với giá bao nhiêu chị không rõ, do anh H và anh T tự thoả thuận với nhau.

Chị không có ý kiến gì về số tiền 1.000.000.000 anh H đang kiện anh T vì anh T nợ tiền của anh H. Vì thực tế anh H là chủ các thửa đất số 921, 925, việc anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và anh T nợ tiền anh H không liên quan đến chị. Anh T không có nợ tiền chị và chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị T1 trình bày:

Chị là vợ của anh Huỳnh Thanh H. Phần đất thuộc thửa số 959 tờ bản đồ 33 toạ lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là của anh Huỳnh Thanh H. Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do anh H nhờ chị đứng tên giữ. Sau đó, anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nên chị đến Văn phòng C để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T với giá bao nhiêu chị không rõ, do anh H và anh T tự thoả thuận với nhau.

Chị không có ý kiến gì về số tiền 1.000.000.000 anh H đang kiện anh T vì anh T nợ tiền của anh H. Vì thực tế anh H là chủ các thửa đất số 959, việc anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và anh T nợ tiền anh H không liên quan đến chị. Anh T không có nợ tiền chị và chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Huỳnh Thị Thu H1 trình bày:

Chị là chị ruột của anh Huỳnh Thanh H. Phần đất thuộc thửa số 957 tờ bản đồ 33 toạ lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là của anh Huỳnh Thanh H. Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do anh H nhờ chị đứng tên giữ. Sau đó, anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nên chị đến Văn phòng C để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T với giá bao nhiêu chị không rõ, do anh H và anh T tự thoả thuận với nhau.

Chị không có ý kiến gì về số tiền 1.000.000.000 anh H đang kiện anh T vì anh T nợ tiền của anh H. Vì thực tế anh H là chủ các thửa đất số 957, việc anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và anh T nợ tiền anh H không liên quan đến chị. Anh T không có nợ tiền chị và chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị B trình bày:

Chị là chị vợ của anh Huỳnh Thanh H. Phần đất thuộc thửa số 960 tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là của anh Huỳnh Thanh H. Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do anh H nhờ chị đứng tên giữ. Sau đó, anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nên chị đến Văn phòng C để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T với giá bao nhiêu chị không rõ, do anh H và anh T tự thỏa thuận với nhau.

Chị không có ý kiến gì về số tiền 1.000.000.000 anh H đang kiện anh T vì anh T nợ tiền của anh H. Vì thực tế anh H là chủ các thửa đất số 960, việc anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và anh T nợ tiền anh H không liên quan đến chị. Anh T không có nợ tiền chị và chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 117, 119, 357, 434, 440, 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H. Buộc anh Nguyễn Duy T có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Thanh H số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 20-3-2025 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

+ Về án phí: Đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Huỳnh Thanh H khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Duy T trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi. Anh T có địa chỉ cư trú tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Tại phiên toà, anh Huỳnh Thanh H vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, anh Nguyễn Duy T đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H, anh T theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H:

Ngày 11-11-2024 anh Huỳnh Thanh H, chị Huỳnh Thị Thu H1, chị Phan Thị B, chị Phan Thị T1, chị Sen Thị Ngọc G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy T đối với 10 thửa đất số: 920, 921, 924, 925, 926, 956, 957, 958, 959, 960, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh). Quá trình giải quyết vụ án, chị H1, chị B, chị T1, chị G đều xác định việc đứng tên quyền sử dụng đất các thửa đất 921, 925, 957, 959, 960 là đứng tên giùm anh H nên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu anh H và không liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 09-11-2024 (BL 146), các biên bản giao nhận tiền (BL 147-148) có cơ sở xác định, anh H và anh T thỏa thuận giá chuyển nhượng 10 thửa đất trên là 5.200.000.000 đồng, anh T đã thanh toán cho anh H 4.200.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng các bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 19-12-2024 đến ngày 19-3-2025) anh T phải thanh toán đủ. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 69-145) thể hiện sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh T đã được đứng tên quyền sử dụng đất đối với 10 thửa đất trên.

Xét thấy, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng từ anh H nhưng đến nay không thanh toán số tiền còn lại cho anh H là vi phạm nghĩa vụ của bên mua theo Điều 434, 440, 501 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, anh H khởi kiện yêu cầu anh T trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày anh T chậm thanh toán 20-3-2025 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tiền lãi được tính như sau: 1.000.000.000 đồng x 10%/năm x 1 năm 1 tháng 4 ngày = 109.429.223 đồng.

[2.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H. Buộc anh T trả cho anh H số tiền nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất còn nợ là 1.109.429.223 đồng, trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 109.429.223 đồng.

[3] Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đề nghị là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Anh Huỳnh Thanh H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Duy T phải chịu 45.282.876 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 119, 357, 434, 440, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H đối với anh Nguyễn Duy T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc anh Nguyễn Duy T có trách nhiệm trả cho anh Huỳnh Thanh H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.109.429.223 (một tỷ một trăm lẻ chín triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi ba) đồng, trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 109.429.223 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Anh Huỳnh Thanh H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh Huỳnh Thanh H số tiền 21.784.359 (hai mươi một triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi chín) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012553 ngày 18-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Duy T phải chịu 45.282.876 (bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV 11 - TN;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hân