

ÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - TÂY NINH

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

Bản án số: 251/2026/DS-ST
Ngày: 23-6-2026
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 12 - TÂY NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Minh Tuấn;

2. Ông Hồ Văn Khang.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 293/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 360/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Vũ Thúy V**, sinh năm 1978; địa chỉ: **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Nguyễn Linh N**, sinh năm 1988; địa chỉ: **khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh** (Văn bản ủy quyền ngày 02-10-2025);

Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967; địa chỉ: **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**;

2. Ông **Nguyễn Thành H1**, sinh năm 1964; địa chỉ: **khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh**;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đoàn Thị H2**, sinh năm 1971;

địa chỉ: **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**.

Chị **N** và bà **H**, ông **H1**, bà **H2** xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà **Vũ Thúy V** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị **Nguyễn Linh N** trình bày: Vào ngày 08-12-2012 (AL), bà **V** có giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị H**, bà **V** nhận chuyển nhượng của bà **H** phần đất diện tích 29,1m² thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà **Nguyễn Thị H** đứng tên ngày 02-6-2003, tọa lạc tại **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**, trên đất có căn nhà tường cấp 4, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên đã giao đủ tiền và nhận đất, bà **V** quản lý sử dụng đến nay, hiện bà **V** đang cho bà **Đoàn Thị H2** thuê. Sau khi chuyển nhượng thì ông **Nguyễn Thành H1** chồng bà **H** (đã ly hôn) không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **H**, nên đến nay không thực hiện được. Bà **V** đồng ý giao cho ông **H1** số tiền 20.000.000 đồng là tài sản chung giữa ông **H1** và bà **H**, không đồng ý giao cho ông **H1** số tiền 60.000.000 đồng theo yêu cầu của ông **H1**. Nay bà **V** yêu cầu bà **Nguyễn Thị H** và ông **Nguyễn Thành H1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 08-12-2012, đối với phần đất diện tích 29,1m² thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34 theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà **V** không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn, bà **Nguyễn Thị H** trình bày: Bà đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn bà **V** là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 29,1m² thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34, theo giấy tay chuyển nhượng ngày 08-12-2012, trên đất có căn nhà cấp 4. Nhưng bà không đồng ý theo yêu cầu của ông **H1** là giao cho ông **H1** số tiền 60.000.000 đồng là ½ giá trị tài sản chung của vợ chồng đối với diện tích đất 29,1m². Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn, ông **Nguyễn Thành H1** trình bày: Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 29,1m² thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34, theo giấy tay chuyển nhượng ngày 08-12-2012 giữa bà **H** và bà **V**, trên đất có căn nhà tường cấp 4. Do đây là tài sản chung của vợ chồng chưa chia. Nay ông yêu cầu bà **H** phải giao cho ông số tiền 60.000.000 đồng thì ông đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Theo bà **V** trình bày giao cho ông số tiền 20.000.000 đồng thì ông đồng ý. Nay ông đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2012 đối với diện tích 29,1m² thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34 theo yêu cầu của bà **V**. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đoàn Thị H2**: Tại biên bản lấy lời khai bà **H2** trình bày. Nếu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà **V** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **V** và bà **H**, ông **H1** ngày 08-12-2012, thì bà đồng ý trả lại nhà cho bà **V** để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến khi vào nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 116, 117, 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 92, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Đề nghị Hội đồng xét xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Vũ Thúy V** đối với bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Thành H1**.

Buộc bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Thành H1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế đo đạc là 29,1m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W804426 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 02-6-2003.

2. Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ **N**, bị đơn bà **H**, ông **H1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **H2** có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vũ Thúy V**:

[2.2] Thực tế vào ngày 08-12-2012 (AL), bà **Nguyễn Thị H** có lập hợp đồng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Vũ Thúy V** phần đất diện tích thực tế là 29,1m² (loại đất ODT) thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W804426, sổ vào sổ cấp GCN: 00356 QSDĐ/156/2003/QĐ-CT(HL) do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà **Nguyễn Thị H** đứng tên ngày 02-6-2003, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại **khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh**, với số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

[2.3] Qua thu thập chứng cứ, hòa giải xác định: Sau khi lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2012, bà V đã giao cho bà H số tiền 150.000.000 đồng và bà H đã giao đất cho bà V quản lý sử dụng đến nay. Do hai bên đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng ngày 08-12-2012 như bà H và bà V đã thừa nhận là đúng. Nhưng do ông Nguyễn Thành H1 là chồng bà Nguyễn Thị H, đã có quyết định ly hôn số 215/2011/QĐST-HNGĐ ngày 13-12-2011, về tài sản chung vợ chồng tự thỏa thuận phân chia không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông H1 không đồng ý thực hiện hợp đồng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2012 giữa bà H và bà V, ông H1 cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân chưa chia, việc bà H chuyển nhượng cho bà V phần đất trên ông không đồng. Nên ông H1 yêu cầu bà H phải giao cho ông số tiền 60.000.000 đồng, bà V đồng ý giao cho ông H số tiền 20.000.000 đồng và ông H1 đã nhận xong, ông H1 đồng ý chuyển nhượng cho bà V phần đất diện tích 29,1m² theo quy định pháp luật.

[2.4] Do bà H có nợ bà Nguyễn Thị Hồng N1 số tiền 200.000.000 đồng theo Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh). Ngày 27-10-2025 Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định số 20/QĐ-THADSKV12, tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 01/QĐ-THADS ngày 06-11-2025 hoãn thi hành án, do có tranh chấp.

[2.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08-12-2012, giữa bà H và bà V đã được thực hiện trước khi phát sinh vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025. Như vậy, tại thời điểm bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V thì tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

[2.6] Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, mặt dù giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức, nhưng hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ tiền và nhận đất. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà H theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2012, đối với phần đất diện tích thực tế 29,1m² (loại đất ODT) thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005) được Hội đồng xét xử công nhận có hiệu lực pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh là có căn cứ.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định: Bà V tự nguyện chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng hình sự.

[4] Án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà H và ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 157, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thúy V đối với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thành H1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 08-12-2012, giữa bà Vũ Thúy V và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành H1, đối với diện tích đất 29,1m² (loại đất ODT) thuộc thửa số 274, tờ bản đồ 34 (bản đồ 2005), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W804426, sổ vào sổ cấp GCN: 00356 QSDĐ/156/2003/QĐ-CT(HL) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H đứng tên ngày 02-6-2003, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành H1 có trách nhiệm giao lại cho bà Vũ Thúy V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) để bà V thực hiện việc chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng. Trường hợp bà H, ông H1 không giao nộp, Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền có quyền thông báo hủy và cấp lại cho bà V theo quy định.

2. Chi phí xem xét, thẩm định: Bà V tự nguyện chịu 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng). Ghi nhận bà V đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, ông H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà V số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007319 ngày 14-10-2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 12, thuộc thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Báo cho các bên đương sự biết, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đất hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

NGUYỄN VĂN TÂM