

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 2 - TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 15/2026/DS-ST

Ngày: 27-02-2026

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,
tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Tấn Rõn.

Bà Nguyễn Thanh Vân.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lữ Minh Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 27 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm 1968; (có mặt)

2. Bà Đoàn Thị N - Sinh năm 1967; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị N: Ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm 1968 - Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 04-10-2023) (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn G - Sinh năm 1984; (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Yên T - Sinh năm 1992; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn G: Ông Đỗ Quang N1 - Sinh năm 1985 - Địa chỉ: 1 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 11-9-2025) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1 - Sinh năm 1985 - Địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Bà Phan Tố L - Sinh năm 1992 - Địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Tố L: Ông Nguyễn Văn T1 - Sinh năm 1985 - Địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 09-10-2023) (có mặt)

3. Bà Trần Thị Thanh N2 - Sinh năm 1992 - Địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

4. Sở Nông nghiệp và Tài nguyên tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

6. Văn phòng C1 - Địa chỉ: D đường N, ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

7. Ông Dương Thanh B - Sinh năm 1983 - Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23-8-2023, 16-4-2024, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N do ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1994, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn H (đã chết), diện tích đất hơn 20.000m² tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Khi chuyển nhượng ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14-11-1997, ông làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 20.217m², thuộc các thửa 1488, 1554, 1588, 1589, 1662, 1555, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó thửa 1662 loại đất ở nông thôn diện tích 1.170m².

Năm 2015, ông và bà N làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được cấp giấy năm 1997, trong đó có thửa 1662, diện tích 1.170m². Ngày 10-3-2015, ông và bà được Ủy ban nhân dân

huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1662 cũ thành thửa 233, diện tích 1.231,1m² (theo đo đạc thực tế), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ.

Về quá trình sử dụng thửa 1165: Ông nhận đất quản lý từ năm 1994, xây nhà kiên cố.

Do khi đăng ký cấp giấy thì ông và bà N cùng đứng tên nên khi ông muốn tặng cho em ruột là ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn T1 vị trí đất ở thửa 1206 thì phải làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng thỏa thuận chỉ để ông G đứng tên sau này tự chia với ông T1. Vì vậy, đưa giấy tờ cho ông G đi làm thủ tục vào năm 2016.

Do nhầm lẫn nên ông G làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông G nhưng thay vì ông G làm thủ tục để ông G và bà T đứng tên diện tích đất 315,2m², một phần thửa số 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D xã B. Nhưng ông G lại làm thủ tục và đứng tên diện tích đất ngay đúng vị trí đất ông và bà N đang quản lý, sử dụng từ năm 1996 cho đến nay (thửa 1662 được cấp giấy năm 1997 và khi cấp đổi năm 2015 là thửa 223). Ông G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-10-2016 đối với diện tích 487.8m², thửa 1165 (tách ra từ thửa 223), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D xã B.

Khi phát hiện thửa đất 1206 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông và bà làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1206, diện tích 624m². Ông yêu cầu ông G làm thủ tục đổi lại cho ông G đứng tên đúng diện tích đất ông G xây nhà (một phần thửa 1206) nhưng ông G cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp. Thửa 1206 thực tế ông và bà xây nhà kiên cố một phần, ông T1 xây quây thuốc một phần, ông G xây nhà kiên cố một phần.

Sau khi ông G, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1165 đến năm 2023 ông G, bà T chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh N2. Bà N2 tuy biết đất do ông và bà N quản lý và có nhà cửa của ông và bà N nhưng bà N2 vẫn cố tình nhận chuyển nhượng.

Ông và bà N khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 12-10-2016 cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C2 ngày 21-8-2018 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N đối với diện

tích đất 315,2m², thửa số 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T và bà Trần Thị Thanh N2 đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Hủy chỉnh lý biên động sang tên bà N2 đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Công nhận cho ông Đ, bà N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 295,8m², thuộc một phần thửa số 1206 và diện tích 13m², thuộc một phần thửa số 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 yêu cầu: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 300m², thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D xã B, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập vào năm 2016 ông và bà N đồng ý một phần diện tích 144,7m². Trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng ông T1 yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì ông và bà N đồng ý. Ông và bà N không yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà thuốc trả đất do ông bà đứng tên cho ông và bà N. Ông và bà N cũng không tranh chấp diện tích đất một phần thửa 1206 có nhà ông G bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N2 yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất 487,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh thì ông và bà N không đồng ý.

Ông và bà N thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không yêu cầu định giá lại.

- Tại đơn khởi kiện ngày 11-12-2025, quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn G do ông Đỗ Quang N1 trình bày:

Ông G không thống nhất toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của ông Đ, bà N. Ông G thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N2. Vì ông G đã đứng giấy diện tích đất 487,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh nên có quyền chuyển nhượng cho bà N2. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ thì ông G thanh toán cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng như trong hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông G có ý kiến như sau: phần đất ông T1, bà L đang bán thuốc do ông G đổ đất. Ông T1 bà L xây ki ốt (chỉ dùng nhôm 03 mặt) còn lợp tole là do ông G lợp, sau đó ông G cho ông T1 và bà L sinh sống tạm để bán thuốc. Ông T1 có đưa tiền đổ đất 100.000.000 đồng cho ông G, nay ông G đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho ông T1 và yêu cầu ông T1, bà L tháo dỡ ki ốt (03 mặt tole dùng) trả lại đất cho ông G.

Ông G hoàn toàn không tặng cho ông T1 diện tích đất nào.

Ông G thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không yêu cầu định giá lại.

- Tại đơn khởi kiện ngày 11-12-2025, quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Yến T trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông G. Bà yêu cầu ông T1, bà L tháo dỡ ki ốt (03 mặt tole dưng) trả lại đất cho bà và bà đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho ông T1.

- Tại đơn khởi kiện ngày 15-8-2025, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà L) trình bày:

Ông và bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông G, bà T và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà N2. Ông dựng quầy thuốc trên một phần thửa đất số 1206, do phần đất này do cha mẹ cho ông tặng cho ông. Ông Thừa nhận phần mái che do ông G sinh sống trước nên có làm mái che sẵn. Khi ông G đổ đất nền ông có đưa cho ông G, bà T 100.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là của ba mẹ nhưng do anh ruột là ông Nguyễn Văn Đ đứng tên và chia lại cho các em. Ông khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 300m², thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D xã B, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập vào năm 2016.

Trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trường hợp không chấp nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông yêu cầu ông G, bà T có nghĩa vụ trả 100.000.000 đồng tiền đồ đất. Nếu xác định có hợp đồng tặng cho thì ông không yêu cầu ông G bà T trả 100.000.000 đồng.

Ông thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không yêu cầu định giá lại.

- Tại đơn khởi kiện ngày 25-9-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thanh N2 trình bày:

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ bà N. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 300m². Năm 2023 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông G bà T thửa 1165, giá chuyển nhượng 2.080.000.000 đồng. Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên trên thực tế bà nhận quản lý, sử dụng phần đất thuộc một phần thửa số 1206. Khi nhận chuyển nhượng đã có quầy thuốc ông T1 nhưng do ông G, bà T cho rằng chỉ cho ông T1 bà L sinh sống bán thuốc tạm.

Bà khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích

đất 487,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, trên thực tế bà muốn nhận đúng vị trí đất thuộc một thửa số 1206, khu C, D, E theo phụ lục Mạnh trích đo ngày 22-7-2024.

Bà thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không yêu cầu định giá lại.

- Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 30-11-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh B trình bày: Ông có ký hợp đồng thuê nhà và đất với bà N2. Việc thuê diễn ra hợp pháp, ngay tình, có thỏa thuận rõ ràng giữa hai bên. Ông đang quản lý, sử dụng nhà ổn định, không tranh chấp với bất kỳ cá nhân nào. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch giữa các bên vô hiệu hoặc thay đổi quyền sử dụng đất, ông yêu cầu cho ông thời gian để chấm dứt hợp đồng thuê và di dời tài sản.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm xử lý vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà N. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông G, bà T. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông T1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà N2. Tuy nhiên, do không đủ diện tích tách thửa nên giao cho ông Đ, bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt thửa đất số 1165, 1206. Ông Đ, bà N có nghĩa vụ hoàn lại giá trị đất và tài sản trên đất cho ông G, bà T khu E, ông T1 khu D.

Tòa án đã tiến hành hòa giải cho các đương sự nhưng không thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Tài nguyên tỉnh Tây Ninh, ông Dương Thanh B, Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt, Ủy ban nhân dân xã Đ vắng mặt lần thứ 2 không lý do - nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ông Đ khởi kiện ông G, bà T liên quan việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; ông G phản tố yêu cầu ông T1, bà L tháo dỡ nhà thuộc trả lại đất; ông T1 yêu cầu độc lập liên quan hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; bà N2 yêu cầu độc lập liên quan công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh) theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy ông G, bà T có tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất tuy nhiên xuất phát từ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên không cần chuyển về hòa giải cơ sở.

[2] Nguồn gốc đất các đương sự trình bày của cha mẹ để tại. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai tất cả các anh em của ông Đ, ông G, ông T1 là ông C, ông G1, ông B1 nhưng không ai tranh chấp. Vì vậy, không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1206, 1165 ông Đ, bà N2 xác định không cầm cố, thế chấp nên ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử không xem xét. Vì căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ quan chức năng chỉnh lý biến động, cấp giấy, bản chất không tranh chấp quyết định cấp giấy lần đầu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B không có yêu cầu độc lập, thống nhất nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu cho thời gian để di dời tài sản nên ghi nhận.

[5] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá.

[6] Tại phiên tòa nguyên đơn không rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu khởi kiện phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập.

[7] Nội dung:

[7.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà N. Đồng thời, xét yêu cầu khởi kiện của ông G, bà T; ông T1; bà N2, Hội đồng xét xử nhận định: Thửa đất 1165, 1206 do ông Đ, bà N đứng tên, trong đó: thửa đất 1165 ông Đ, bà N nhận chuyển nhượng từ ông H năm 1994, đến năm 1997 ông Đ, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1662, diện tích 1.170m², sau đó làm thủ tục cấp đổi thành thửa 233 diện tích 1.231,1m². Năm 2016, ông Đ bà N tặng cho (thông qua hình thức chuyển nhượng) cho ông Nguyễn Văn G một phần thửa đất 233, phần còn lại là thửa 1165. Thửa 1206 ông Đ, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, do khi làm thủ tục cấp giấy năm 1997 bị sót. Khi ông Đ phát hiện ra vị trí bị nhầm nên ông làm thủ tục cấp giấy thửa 1206 và yêu cầu ông G đổi lại nhưng ông G cho rằng đang thế chấp ngân hàng chưa làm thủ tục lại được. Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì ông Đ, bà N đã quản lý đất. Cụ thể, ông Đ bà N cất nhà trên thửa đất 1165 và một phần thửa 1206. Năm 2016, ông Đ bà N tặng cho ông G và ông T1 mỗi người một phần đất thuộc một phần thửa 1206 (thông qua hình thức chuyển

nhượng). Tuy nhiên, do nhầm lẫn ông Đ bà N đưa ông G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1165 làm thủ tục nên ông G bà T được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1165, nhưng thực tế ông G quản lý một phần thửa đất 1206 xây nhà kiên cố, ông T1 quản lý một phần thửa đất 1206. Tại các biên bản hòa giải ngày 25-10-2023, 28-5-2024, 01-8-2025 ông G tham gia tố tụng đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà N, đồng ý giao lại thửa đất 1165 cho ông Đ bà N và một phần thửa đất 1206 là của ông Đ, bà N (khu B, C). Ông G chỉ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1. Vì ông G cho rằng trước đây có hứa cho ông T1 vị trí đất ông T1 xây nhà thuốc nhưng nay hoàn cảnh khó khăn nên ông G không đồng ý tặng cho ông T1 nữa. Ông G yêu cầu ông Đ và bà N2 tự đổi lại vị trí đất cho đúng. Tuy ông G và người đại diện theo ủy quyền của ông G không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1 tuy nhiên căn cứ vào trình bày của ông G và chứng cứ ông T1 cung cấp được bà T xác nhận là có ký tên là Giấy nhận tiền đồ đất nền nhà ngày 15-10-2022 thể hiện ông T1, bà L giao cho ông G bà T số tiền đồ đất nền 100.000.000 đồng có nội dung “1. Bên A giao đủ cho bên B, bên B đã nhận đủ tiền từ bên A số tiền đồ đất nền là 100.000.000 đồng. 2. Lý do: Trả tiền đồ đất nền nhà đường tỉnh 839 (DT 11.65m) chia đều cho bên A và bên B mỗi bên một nửa”. Đối với bà N2 nhận chuyển nhượng từ ông G bà T thửa đất 1165 năm 2023 tuy nhiên diện tích đất thực tế bà nhận quản lý là một phần thửa 1206. Trong suốt quá trình tố tụng bà N2 cũng đồng ý giao lại thửa 1165 do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà N. Bà N2 chỉ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1. Bà N2 yêu cầu được nhận đúng vị trí đất trên thực tế bao gồm cả quây thuốc của ông T1, lối đi ông Đ bà N sử dụng. Vì bà N2 cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ ông G bà T có quây thuốc của ông T1 nhưng ông G bà T cho rằng chỉ cho ông T1 bà L sinh sống tạm. Tuy nhiên, trình bày của bà N2 không được chấp nhận vì ông T1 có chứng cứ chứng minh một phần thửa đất 1206 ông được tặng cho, bà N2 cũng không có chứng cứ khi bà nhận bàn giao đất từ ông G bà T thì ông T1 bà L đang sống trên đất đồng ý chỉ được ông G, bà T cho sinh sống tạm.

Tóm lại, thửa đất 1165 thực tế ông Đ bà N quản lý, sử dụng xây nhà kiên cố (khu A). Thửa đất 1206 thực tế ông Đ bà N quản lý, sử dụng xây dựng nhà kiên cố diện tích 295,8m² (Khu B) và 13m² (khu C); ông G bà T quản lý, sử dụng xây dựng nhà kiên cố diện tích 170,5m² (khu E); ông T1 bà L quản lý xây dựng nhà thuốc diện tích 144,7m² (khu D). Ông Đ yêu cầu nhận lại đúng hiện trạng đất ông Đ bà N đang quản lý, sử dụng (khu A, B, C). Ông T1 yêu cầu nhận khu D. Ông G (do ông N1 đại diện theo ủy quyền) bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà N, thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà N2. Tuy nhiên, bà N2 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G bà T khu A thửa 1165 nhưng yêu cầu nhận thực tế khu C, D, E. Ông G bà T cũng không yêu cầu hay tranh chấp thực tế khu A thửa 1165 của ông Đ bà N. Vì vậy, xác định các bên chỉ tranh chấp khu C (phần 13m² lối đi), khu D (phần nhà thuốc của ông T1). Nhưng thực tế ông Đ, bà N quản lý khu C (đường đi); ông T1 đã quản lý, sử dụng một phần thửa 1206 (khu D diện tích 144,7m²) và có chứng cứ ông G tặng cho, hơn nữa thửa đất 1206 do ông Đ, bà N

đứng tên các bên không ai tranh chấp liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà N thửa 1206. Ông Đ bà N đồng ý tặng cho ông T1 khu D nên ghi nhận.

[7.2] Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông G, bà T. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2.

[7.3] Tuy nhiên, căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh L quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An thì không đủ điều kiện tách thửa vì vậy giao ông Đ bà N quản lý, sử dụng thửa 1206 (khu D, E) hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông G bà T và ông T1 bà L, cụ thể:

[7.3.1] Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yên T giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng cộng 717.203.289 đồng, trong đó: giá trị quyền sử dụng đất $180.000 \text{ đồng/m}^2 \times 170,5 \text{ m}^2 = 30.690.000$ đồng và giá trị tài sản gắn liền với đất 686.513.289 đồng (nhà ở 614.194.320 đồng, laphong 22.868.640 đồng, mái che 7.375.057 đồng, vách nhôm kính 36.944.409 đồng, mái che (phần quây thuốc ông T1 5.130.863 đồng).

[7.3.2] Ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Tố L giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng cộng 56.590.037 đồng, trong đó: giá trị quyền sử dụng đất $180.000 \text{ đồng/m}^2 \times 144,7 \text{ m}^2 = 26.046.000$ đồng và giá trị tài sản gắn liền với đất 30.544.037 đồng (laphong 4.838.156 đồng, vách nhôm kính 25.705.881 đồng).

[7.3.3] Bà N2 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh đề nghị có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Ông T1 có nghĩa vụ chịu 3.000.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

[10] Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: tổng cộng 33.000.000 đồng, trong đó: ông Đ bà N có nghĩa vụ chịu 1/3 là 11.000.000 đồng. Ông G, bà T có nghĩa vụ chịu 2/3 là 22.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền ông Đ, bà N đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên ông G bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ bà N.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Ông Đ có nghĩa vụ chịu 35.817.632 đồng tiền án phí (trong đó: 32.688.131 đồng tiền án phí phải chịu trên số tiền 717.230.289 đồng trả cho ông

G bà T, 2.829.501 đồng tiền án phí phải chịu trên số tiền 56.590.037 đồng trả cho ông T1 bà L, 300.000 đồng tiền chấp nhận hợp đồng tặng cho của ông T1).

[11.2] Ông G, bà T có nghĩa vụ chịu 900.000 đồng tiền án phí. Khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông G bà T có nghĩa vụ nộp thêm 300.000 đồng tiền án phí.

[11.3] Ông T1 có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí. Khấu trừ 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, hoàn lại cho ông T1 2.5000.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

[11.4] Bà N2 có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161; Điều 165, Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 124; Điều 131; Điều 375; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N đối với ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T và bà Trần Thị Thanh N2 đối với diện tích đất 478,8m², thửa số 1165, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Đ bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất.

Hai thửa đất trên có tứ cận:

Đông giáp: thửa 223

Tây giáp: đường bờ kênh (bê tông)

Nam giáp: đường tỉnh 839

Bắc giáp: đường bờ kênh (bê tông), thửa 210.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2024 ngày 02-02-2024 của Công ty TNHH K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26-3-2024 và M phụ lục kèm theo năm 2024 ngày 22-7-2024)

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T, bà Trần Thị Thanh N2, ông Dương Thanh B có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất khu D cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N3 trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Tô L có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất khu E cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N3 trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Y Thủy đối với ông Nguyễn Văn T1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” liên quan tháo dỡ căn nhà (khu D quây thuốc) trả lại một phần thửa đất 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 155,3m², thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 144,7m² (khu D), thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N2 về việc “tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất 1165 (khu A), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị N có nghĩa vụ hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho:

5.1. Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Yến T giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (khu D) tổng cộng 717.203.289 đồng (bảy trăm mười bảy triệu, hai trăm lẻ ba nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng).

5.2. Ông Nguyễn Văn T1 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (khu E) tổng cộng 56.590.037 đồng (năm mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn, không trăm ba mươi bảy đồng).

6. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông T1 có nghĩa vụ chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7. Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: tổng cộng 33.000.000 đồng, trong đó: ông Đ bà N có nghĩa vụ chịu 1/3 là 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng). Ông G, bà T có nghĩa vụ chịu 2/3 là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng). Toàn bộ số tiền ông Đ, bà N đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên ông G bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ bà N.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ, bà N có nghĩa vụ chịu 35.817.632 đồng (ba mươi lăm triệu, tám trăm mười bảy nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng) tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0002230 ngày 04-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông Đ, bà N có nghĩa vụ nộp thêm 35.517.632 đồng (ba mươi lăm triệu, năm trăm mười bảy nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng) tiền án phí.

Ông G, bà T có nghĩa vụ chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0016141, 0016142 cùng ngày 22-12-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). H1 lại cho ông G bà T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T1 có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0002336 ngày 03-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ và số 0003298 ngày 21-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). H1 lại cho ông T1 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

Bà N2 có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0009953 ngày 29-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

10. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27-02-2026). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

10. Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 2 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái