TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – TÂY NINH** TỈNH TÂY NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 249/2025/DS-ST
Ngày: 10-9-2025
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 3 – TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vụ

Hội thẩm nhân dân: Ông La Văn Việt;
Bà Nguyễn Thị Rạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 855/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: ông Dương Văn H, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Bị đơn: ông Đoàn Thanh P, sinh năm 1978 (chết năm 2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P: bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985. Cháu Đoàn Nguyễn Thu T1, sinh năm 2008. Cháu Đoàn Nguyễn Thanh N, sinh năm 2015. Người đại diện hợp pháp cho cháu T1 và cháu N là bà Nguyễn Thị Thu T. Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An). (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C. Địa chỉ trụ sở: Số C khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Ấp Chánh, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Võ Thị Ngọc T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (có yêu cầu độc lập).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Đỗ Anh H1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An). (vắng mặt)

- Dương Minh T3, sinh năm 2007. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2023, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22/4/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Văn H trình bày và yêu cầu:

Do cần tiền nên vào ngày 04/10/2022, ông có vay của ông Đoàn Thanh P số tiền 50.000.000 đồng. Việc vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất được hai bên thỏa thuận thực hiện thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 957917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 cho ông Dương Văn H**.**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận số 9197, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2022. Tuy nhiên, theo thỏa thuận thực tế giữa hai bên, việc lập hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay 50.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm**,** lãi suất tính theo mức lãi suất Ngân hàng; khi ông H trả đủ nợ, ông P sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Sau đó, ông H được biết ông Đoàn Thanh P và bà Nguyễn Thị Thu T đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6 cho bà Võ Thị Ngọc T2, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận số 8842, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022**.**

Tuy nhiên, hiện nay ông H trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay, ông P, bà T2 hoặc bà Võ Thị Ngọc T2 chưa bao giờ nhận đất, quản lý hay sử dụng.

Ông H cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 giữa ông và ông P là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền**,** do đó hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự Việc ông P, bà T2 sau đó chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Võ Thị Ngọc T2 là không có căn cứ pháp luật**,** xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H**,** Do vậy nay ông Dương Văn H khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh

được Văn phòng C2 chứng nhận số 9197, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2022.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C chứng nhận số 8842, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2**.**

Tuyên hủy các thông báo chỉnh lý biến động tại thửa số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. Ông Dương Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Dương Văn H tự nguyện trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt hại cho bà Võ Thị Ngọc T2 với số tiền là 400.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Đoàn Thanh P đã chết ngày 27/4/2024. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P gồm: bà Nguyễn Thị Thu T, các cháu Đ Nguyễn Thị Thu T4 và Đoàn Nguyễn Thanh N, do bà Thu T đại diện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, những người này vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án**,** không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T. Do đó, Tòa án không thể tiến hành hòa giải được giữa các đương sự theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự**.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Ngọc T2 do ông Đỗ Anh H1 trình bày và yêu cầu:

Ngày 02/12/2022, bà Võ Thị Ngọc T2, ông Đoàn Thanh P và vợ là bà Nguyễn Thị Thu T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 679m^2 đất trồng lúa nước thuộc thửa đất số 608 (hiện nay là thửa 314), tờ bản đồ số 6, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An hiên nay là xã H, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng số 8842 tại Văn phòng C với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. bà T đã thanh toán đủ số tiền trên cho bên bán ngay khi ký hợp đồng công chứng.

Ngày 24/4/2023 bà T được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay bà Thu T và ông P vẫn chưa bàn giao tài sản cho bà T quản lý, sử dụng, trước đây bà Võ Thị Ngọc T2 yêu cầu ông P, bà Thu T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên tại phiên tòa bà Võ Thị Ngọc T2 và ông Dương Văn H thống nhất thỏa thuận, ông H tự nguyện trả cho bà Võ Thị Ngọc T2 số tiền 400.000.000 đồng và bà T2 thống nhất chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H**,** thống nhất tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608**,** tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây

Ninh**,** được Văn phòng C chứng nhận số 8842**,** quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022**,** giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2**.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C *vắng mặt nhưng có văn bản trình bày tại công văn số 16/CV – VPCC ngày 20/4/2024 trình bày như sau:* vào ngày 02/12/2022 Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608 tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. Văn phòng C xác định đã thực hiện Công chứng hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật và Văn phòng C xác định không có yêu cầu gì liên quan đến nội dung vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (vắng mặt nhưng có văn bản trình bày tại công văn số 25/CV – VPCCMNT ngày 25/4/2024 trình bày như sau: Vào ngày 24/10/2022, ông Trần Hữu Thành công chứng V có ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C2 chứng nhận số 9197, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2022. Khi thực hiện thủ tục công chứng đủ điền kiện nên công chứng viên thực hiện đúng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là cháu: Nguyễn Minh T5 *con trai của ông* Dương Văn H *trình bày tại bản tự khai ngày 25/5/2022 như sau:* cháu là người sống trên đất cùng với cha là ông Dương Văn H, cháu đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu T được tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Ngọc T2 thay đổi yêu cầu độc lập.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh , Chứng thư thẩm định giá ngày 19/08/2025 của Công ty Đ1, Mảnh trích đo địa chính số 187/2024 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024. Bà T2 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà T2 đang giữ không thế chấp, cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh phát biểu quan điểm như sau: thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền nghĩa vụ và chấp hành nội quy phiên tòa do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608**,** tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh**,** được Văn phòng C chứng nhận số 8842**,** quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022**,** giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2 người liên quan là bà Ngọc T2 đồng ý, ông Dương Văn H tự nguyện trả cho bà T2 số tiền 400.000.000 đồng đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các giao dịch liên quan đến thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không có ý kiến; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Toà án xác định quan hệ tranh chấp là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai". Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: ông Dương Văn H khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn; Bị đơn là ông Đoàn Thanh P đã chết có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T, cháu Đoàn Nguyễn Thu T1, sinh năm 2008; cháu Đoàn Nguyễn Thanh N, sinh năm 2015. Người đại diện hợp pháp cho cháu T1 và cháu N là bà Nguyễn Thị Thu T; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Thu T, Văn phòng C; Văn phòng C1. Cháu Dương Minh T3.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ngọc T2 đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn là ông Dương Văn H có mặt; Bị đơn Đoàn Thanh P (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Thu T, cháu Thu T1, Thanh N vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu T; Võ Thị Ngọc T2 có người đại diện là ông Đỗ Anh H1 có mặt; Văn phòng C1; Văn phòng C vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Những nội dung đương sự thống nhất:

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh ,chứng thư thẩm định giá ngày 19/08/2025 của

Công ty Đ1, Mảnh trích đo địa chính số 187/2024 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024. Bà T2 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà T2 đang giữ không thế chấp, cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc T2, thấy rằng:

[5.1] Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc thửa số đất số 608, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh là của ông Dương Văn H. Ngày 04/10/2022, ông H trình bày có vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất trên cho ông Đoàn Thanh P, số tiến ông H vay của ông P là 50.000.000 đồng. Việc vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 được Văn phòng C2 chứng nhận số 9197, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2022.

Thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện và cung cấp hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất với số tiền 50.000.000 đồng giữa ông Dương Văn H và ông Đoàn Thanh P. Sau khi ông P chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, cùng ngày 14/10/2022**,** tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1**),** ông Dương Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đoàn Thanh P. Hợp đồng thể hiện trên đất không có tài sản và giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, thực tế cho thấy trên phần đất có một căn nhà cấp 4**,** kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch**,** do ông H đang quản lý, sử dụng**,** đồng thời trên đất có cây trồng. Như vậy, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với thực tế, dẫn đến hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự**.**

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H và ông Đoàn Thanh P là vô hiệu, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.2] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2, thấy rằng: tại phiên tòa ông Dương Văn H và bà Võ Thị Ngọc T2 tự nguyện thỏa thuận ông H trả cho bà T2 số tiền 400.000.000 đồng và bà T2 đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 8842**,** quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022**,** giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2 đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu hủy chỉnh lý biến động tại thửa đất số 608**,** tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng: Việc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính thuộc trường hợp cấp thông qua giao dịch đã được xác định bị vô hiệu. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần phải tuyên hủy chỉnh lý biến động cấp cho người nhận chuyển nhượng.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Dương Văn H và bà Võ Thị Ngọc T2 về việc ông H trả cho bà Võ Thị Ngọc T2 số tiền 400.000.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng đất.

[8] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 30.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn và người liên quan là bà Ngọc T2 tự nguyện chịu đã nộp và đã chi phí xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là: 6.780.000 đồng ông H phải chịu, ông Dương Văn H đã nộp và chi phí xong.

[10] Về án phí dân sự sở thẩm: nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí không có giá ngạch. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên phải chịu án phí có giá ngạch là 20.000.000 đồng. Bà Võ Thị Ngọc T2 không phải chịu tiền án phí. H2 lại cho bà T2 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0014846 ngày 20/01/2025; 0005443; 0005442 cùng ngày 23/11/2023 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161; Điều 165, Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122; Điều 407; Điều 408 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6 (thửa mới là thửa số 314, tờ bản đồ số 7) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C2 chứng nhận số 9197, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2022.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, tờ bản đồ số 6 (thửa mới là thửa số 314, tờ bản đồ số 7) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C chứng nhận số 8842, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Ngọc T2**.**

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Dương Văn H và bà Võ Thị Ngọc T2 về việc ông Dương Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Ngọc T2 số

tiền 400.000.000 đồng về giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 608**,** tờ bản đồ số 6, (thửa mới là thửa số 314, tờ bản đồ số 7) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh,

Bà Võ Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Dương Văn H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại đất số 608, tờ bản đồ số 6 (thửa mới là thửa số 314, tờ bản đồ số 7) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 187/2024 của công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 16/4/2024 - kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H về việc "yêu cầu hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai" đối với các thông báo chỉnh lý biến động tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 6 (thửa mới là thửa số 314, tờ bản đồ số 7) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định: ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn H và bà Võ Thị Ngọc T2 về việc tự nguyện chịu số tiền là 30.000.000 đồng. số tiền này nguyên đơn và người liên quan đã nộp và chi phí xong.

4. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là: 6.780.000 đồng ông H phải chịu, ông Dương Văn H đã nộp và chi phí xong.

5. 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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Nguyễn Thị Thu T, cháu Đoàn Nguyễn Thu T1; cháu Đ Nguyễn Thanh N do bà T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Thanh P có nghĩa vụ liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Dương Văn H phải chịu tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001107 ngày 03/5/2024 và 0006825 ngày

01/11/2023 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Dương Văn H còn phải nộp 19.400.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Ngọc T2 không phải chịu tiền án phí. H2 lại cho bà T2 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0014846 ngày 20/01/2025; 0005443; 0005442 cùng ngày 23/11/2023 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

7. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Án xét xử công khai sơ thẩm, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản sao án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

8. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký
Nguyễn Thị Vụ