TÒA 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: 294/2026/DS-ST
Ngày: 20-7-2026
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 Nguyễn Văn Tòng;

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 Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 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 21 tháng 5 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 408/2026/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2026/QĐST-DS ngày 10-7-2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn R, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp S, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp S, xã H, tỉnh Tây Ninh);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1982;

Địa chỉ: khu phố S, phường G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 10-10-2025);

Bị đơn: Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp S, xã H, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1982;

Địa chỉ: khu phố S, phường G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 10-10-2025);

2. Anh Phan Tấn M, sinh năm 1979;

3. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: B khu phố D N, phường G, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Văn T, Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Chị D có mặt; chị H, ông T xin vắng mặt; anh M, chị H1 vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Văn R là chị Phạm Thị Kim D trình bày: Chị vừa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh R vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C trong vụ án. Ngày 21-02-2023, vợ chồng anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C có nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị Hồng H phần đất diện tích 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 438291, số vào sổ cấp GCN: CS04106, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Phan Thị Hồng H đứng tên ngày 27-6-2018, cập nhật chỉnh lý 24-8-2022, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), với số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, trên đất có nhà tường cấp 4. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không qua đo đạc thực tế. Sau khi chuyển nhượng, đến ngày 20-12-2023, anh R, chị C được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 617638, số vào sổ cấp GCN: CN14748, đến nay anh R, chị C nhiều lần yêu cầu chị H giao đất nhưng chị H không thực hiện. Nay anh R yêu cầu chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 là giao đất theo quy định pháp luật. Ngoài ra, anh R không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn, chị Phan Thị Hồng H: Theo đơn khởi kiện phản tố chị H trình bày. Do giữa chị và vợ chồng anh R, chị C có thỏa thuận, chị vay của anh R, chị C số tiền 1.000.000.000 đồng, không ghi giấy nợ, cùng ngày 21-02-2023 giữa chị và anh R, chị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 438291, số vào sổ cấp GCN: CS04106, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị đứng tên ngày 27-6-2018, cập nhật chỉnh lý ngày 24-

8-2022, để đảm bảo số tiền vay. Bởi vì, trên đất có nhà tường cấp 4 do em chị là Phan Tấn M, vợ là Nguyễn Thị Thu H1 xây dựng từ năm 2005 hiện đang sinh sống trên nhà đất này. Sau khi chị ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng C1, thì anh R, chị C có giao cho chị hai lần với số tiền là 1.000.000.000 đồng, đến khi anh R khởi kiện ra Tòa án thì chị mới biết. Trong số tiền vay 1.000.000.000 đồng, chị đã trả tiền lãi cho anh R, chị C từ tháng 02-2023 đến tháng 10-2023, mỗi tháng là 35.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ gì, lúc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh R, chị C có thỏa thuận khi nào chị có tiền thì chuộc lại đất. Nay chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023, đối với diện tích đất 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh. Chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, chị đồng ý trả cho anh R chị C số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định pháp luật, chị không yêu cầu xem xét lại đối với số tiền lãi đã trả cho anh R, chị C. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị C là chị Phạm Thị Kim D trình bày: Chị D thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh R như chị D đã trình bày trên. Ngoài ra, chị C không có yêu cầu gì khác. Tại phiên tòa chị D đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn R và chị Nguyễn Thị C đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh R, chị C ngày 21-02-2023, đối với diện tích đất 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17 là vô hiệu, chị H phải trả cho anh R, chị C số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 21-02-2023 theo quy định, theo yêu cầu phản tố của chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Phan Tấn M: Tại biên bản lấy lời khai anh M trình bày, hiện nay vợ chồng anh vẫn sống chung trên nhà đất này, anh M không biết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh R, chị C. Nhà tường cấp 4 trên đất do vợ chồng anh xây dựng đến nay hơn 20 năm, về nguồn gốc đất là của cha, mẹ chết để lại cho các anh chị em, nhưng do đất không đủ diện tích tách thửa nên giao cho chị H đứng tên giấy đất, chị H không có sống trên đất này. Vợ chồng anh không đồng ý theo yêu cầu của anh R, chị C. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Thu H1: Tòa án triệu tập hợp lệ để thu thập chứng cứ, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng chị H1 không đến và không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1: Tại Văn bản trình bày ý kiến, Văn phòng C1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong vụ án.

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 122, 124, 131, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn R "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với chị Phan Thị Hồng H về việc yêu cầu chị H tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản để giao cho anh R, chị C quyền sử dụng đất diện tích 757m^2 thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Hồng H đối với anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 giữa chị H và anh R, chị C đối với quyền sử dụng đất diện tích 757m^2 thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp cho anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C đứng tên ngày 20-12-2023, số DN 617683, số vào sổ cấp GCN: CN14748.

Chị H có nghĩa vụ trả cho anh R, chị C số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí, chi phí tố tụng được tính 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn chị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh M, chị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn R, thấy rằng:

[2.2] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 đối với diện tích đất 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh. Chị H trình bày mục đích xác lập hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo số tiền vay là 1.000.000.000 đồng cùng ngày 21-02-2023, nên chị H không đồng ý theo yêu cầu của anh R, chị C là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do trên đất có nhà cấp 4 của vợ chồng anh M, chị H1 (anh M là em ruột chị H) đang sinh sống, nên xảy ra tranh chấp.

[2.3] Tại Phiên tòa chị D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C, đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh R, chị C ngày 21-02-2023, đối với diện tích đất 757m^2 (loại đất HNK) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, chị H phải trả cho anh R, chị C số tiền vay là 1.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 21-02-2023 nên ghi nhận. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh R, chị C ngày 21-02-2023 là giả tạo nhằm để che giấu giao dịch vay tài sản, do đã vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên hợp đồng không đủ điều kiện có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật dân sự.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Hồng H, thấy rằng: Chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 giữa chị H và anh R, chị C là vô hiệu, chị H đồng ý trả cho anh R, chị C số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Do tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 giữa chị H và anh R, chị C là vô hiệu, đồng ý chị H trả cho anh R, chị C số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay 21-02-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nên yêu cầu phản tố của chị H được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Về lãi suất: Các đương sự thống nhất tính lãi suất từ ngày 21-02-2023 theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền vay 1.000.000.000 đồng.

[2.6] Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, do hai bên xác nhận nợ vay ngày 21-02-2023 là vay có lãi, nhưng nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nên ghi nhận.

- Tiền lãi được tính từ ngày 21-02-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 20-7-2026 là 40 tháng 29 ngày:

- 1.000.000.000 đồng x 10%/năm : 12 tháng x 40 tháng 29 ngày = 341.389.000 đồng, cộng hai khoản là 1.000.000.000 đồng + 341.389.000 đồng = 1.341.389.000 đồng. Hội đồng xét xử buộc chị H phải có nghĩa vụ trả cho anh R, chị C số tiền 1.341.389.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 463, 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.7] Anh R, chị C có trách nhiệm giao lại cho chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) để chị H thực hiện việc chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng đất. Trường hợp anh R, chị C không giao nộp Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền thông báo hủy và cấp lại cho chị H theo quy định.

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: Chị H phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân 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 về án phí và lệ phí Tòa án. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 124, 131, 407, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn R đối với chị Phan Thị Hồng H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 757m^2 (đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Hồng H đối với anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2023 giữa chị Phan Thị Hồng H và anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C đối với diện tích đất 757m^2 (đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 617683, số vào sổ cấp GCN: CN14748 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp cho anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C đứng tên ngày 20-12-2023, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 001020, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.2. Buộc chị Phan Thị Hồng H có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn R, chị Nguyễn Thị C số tiền 1.341.389.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm tám mươi chín ngàn đồng) (trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 341.389.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.3. Anh R, chị C có trách nhiệm giao lại cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 617638, số vào sổ cấp GCN: CN14748 do anh Nguyễn Văn R và chị Nguyễn Thị C đứng tên ngày 20-12-2023 (bản chính) để bà H thực hiện việc chỉnh lý,

sang tên quyền sử dụng đất. Trường hợp anh R, chị C không giao nộp Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền thông báo hủy và cấp lại cho bà H theo quy định.

3. Chi phí xem xét thẩm định: Chị H phải chịu 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm ngàn đồng). Ghi nhận anh R, chị C đã nộp xong. Buộc chị H phải nộp số tiền 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm ngàn đồng) để hoàn trả lại cho anh R, chị C.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh R, chị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chị H phải chịu 52.242.000 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã (phường) và nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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