TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc **lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2026/DS-ST
Ngày: 29-5-2026
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 VƯC 1 - TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thảo
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Đức Huy
Bà Nguyễn Thị Thuận

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hà, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28, 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân Khu vực 1 - Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thụ lý số 165/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2026/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Các nguyên đơn:*
Ông Lê Văn N, sinh năm: 1957
Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1969
Cùng địa chỉ: A Ấp B xã H thành phố T tỉnh Long An (nay là: 10 khu phố H phường L tỉnh Tây Ninh).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L, Đoàn Luật sư tỉnh T.
- *Các bị đơn:*
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1978
Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1978
Cùng địa chỉ: A Ấp A xã H thành phố T tỉnh Long An (nay là 155 khu phố H phường L tỉnh Tây Ninh).
- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Ông Nguyễn Nhựt C, sinh năm: 1984
Địa chỉ: B khu phố H phường L tỉnh Tây Ninh

Ông Dương Hồng T, sinh năm: 1971
Địa chỉ: C khu phố H phường L tỉnh Tây Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Y trình bày: Ngày 10 tháng 6 năm 2019, bà Phạm Thị R là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị B có "bán" cho vợ chồng ông, bà phần diện tích "đất lá" với giá 25.000.000 đồng. Vợ chồng bà "mua" phần diện tích đất đó với mục đích nuôi vịt. Sau khi thỏa thuận xong thì vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền cho bà R và bà H. Tuy nhiên, bà R cho rằng do phần đất mà ông bà "mua" chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm "giấy tay", khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Thế nhưng, sau nhiều lần, ông và bà yêu cầu, bà R không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên ông, bà đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H (nay là Ủy ban nhân dân phường L) tiến hành hòa giải. Tại phiên hòa giải, hai bên không thống nhất. Sau đó, bà R chết, bà H và bà Ba K làm thủ tục cho ông, bà nên ông, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà H, bà B trả lại cho ông, bà số tiền, tương ứng với giá trị phần quyền sử dụng đất theo diện tích được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 562-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02 tháng 6 năm 2025 và giá trị thì tính theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/319-HD/TĐGLA-BĐS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần T1. Ông N, bà Y xác định phần diện tích đất mà bà R chuyển nhượng cho ông, bà, ông và bà có đổ đất thêm và hiện nay để trống, không sử dụng. Khi Tòa án giải quyết xong thì ông, bà tiếp tục nuôi vịt, ông, bà không yêu cầu chi phí đỗ đất thêm vì không đáng kể.

Tại phiên hòa giải ngày 01 tháng 4 năm 2026, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị B xác nhận là mẹ của hai bà là bà R chỉ "bán" cho bà Y, ông N 50m^2 với giá 25.000.000 đồng. Sau khi bà R chết thì bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (kể cả phần mà bà R "bán" cho ông N, bà Y) cho ông C và ông C đã đăng ký biến động. Trước đó, khi ra Ủy ban nhân dân xã H1, bà H và bà R đã đề nghị trả lại tiền cho ông N, bà Y nhưng họ không chịu nhận. Vì vậy, hai bà đồng ý trả lại tiền cho ông N, bà Y nhưng chỉ bằng với số tiền mẹ của hai bà đã nhận là 25.000.000 đồng.

Cũng tại phiên hòa giải nêu trên, ông Nguyễn Nhựt C trình bày: Ông nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên từ bà Nguyễn Thị H là về mặt thủ tục. Trên thực tế là ông "mua bán" với ông "Sáu Tím", không rõ họ tên. Phần diện tích đất đó, hiện tại ông vẫn chưa sử dụng. Tại phiên tòa, ông khẳng định là ông không đồng ý việc bà Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với vợ chồng ông N, bà Y.

Ông Dương Hồng T trình bày: Ông không nhớ rõ thời gian nào, bà R và bà H có kêu ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nói trên với giá là

200.000.000 đồng, ông đồng ý và đã giao tiền cho bà R, bà H 200.000.000 đồng, không có làm văn bản gì và cũng không làm hợp đồng, hai bên chỉ giao kết bằng lời nói. Ông cũng chỉ nhận chuyển nhượng vậy thôi chứ chưa sử dụng. Thời gian đó thì bà R chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vì láng giềng tin tưởng nhau thôi. Sau đó, ông C có ý định nhận chuyển nhượng phần diện tích đất đó vì nó liền kề với đất của ông C. Ông C có đề nghị ông chuyển nhượng lại cho ông C và ông đồng ý nhưng do chưa có giấy tờ nên cuối cùng ba bên gồm ông, bà R, bà H cùng ông C thống nhất là khi bà R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà R sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C luôn. Lúc đó, ông chuyển nhượng cho ông C với giá 220.000.000 đồng và ông nhận tiền trực tiếp từ ông C.

Lúc chuyển nhượng, ông không biết việc bà R đã chuyển nhượng một phần đất cho ông N, bà Y. Sau khi đã hoàn tất việc thỏa thuận giữa các bên, bà Y đã sang nhà ông C và nói rằng vợ chồng bà đã "mua" phần đất nói trên. Từ đó phát sinh tranh chấp. Bà R, bà H, ông và ông N có ngồi lại nói chuyện, ông N đồng ý nhận lại 30.000.000 đồng nên bà R và bà H có đưa ông giữ 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó, ông N không chịu nhận.

Tại phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H, tuy ông không dự nhưng ông có chở bà R và bà H đến. Song, do hòa giải không thành nên bà H và bà R có giao cho ông giữ 30.000.000 đồng. Ông đã giữ từ đó và mới trả lại cho bà H vào ngày 09 tháng 4 năm 2026.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Phạm Thị R và ông Lê Văn N đã xác lập vào ngày 10 tháng 6 năm 2019, bởi vì qua các tài liệu và lời trình bày của bà H, bà B, ông C, ông T, có cơ sở để xác định có việc giao nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N, bà Y đã nhận đất và sử dụng. Mặc dù trong văn bản viết tay không ghi diện tích cụ thể nhưng qua việc thẩm định tại chỗ, bà H, bà B đã xác định diện tích đất mà mẹ của hai bà đã chuyển nhượng cho ông N, bà Y, được thể hiện bằng đường biểu thị ranh do bị đơn xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 562-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02 tháng 6 năm 2025. Mặt khác, xét tính hợp lý của mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để nuôi vịt thì không thể xác định diện tích đất mà ông N, bà Y "mua" chỉ là 50m^2 như biên bản hòa giải cơ sở đã ghi. Đối ông Nguyễn Nhựt C, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã biết quyền sử dụng đất mà ông nhận chuyển nhượng đã có việc tranh chấp giữa ông N, bà Y với bà R nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và tại phiên tòa, ông C cũng thừa nhận ông C không quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà R nên trong trường hợp này, không thể xem ông C là người thứ ba ngay tình. Do đó, có cơ sở để Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông N và bà R đã xác lập.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình tố tụng.

Về nội dung, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì không có chứng cứ trực tiếp để chứng minh diện tích đất mà các nguyên đơn nhận chuyển nhượng đúng như yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Theo biên bản hòa giải cơ sở thì ông N và bà R đều thống nhất diện tích chuyển nhượng là 50m^2 và giá trị chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông N, bà Y là hợp đồng vô hiệu vì không tuân thủ hình thức, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà R chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà R lại thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác luôn cả phần đã chuyển nhượng cho bà Y, ông N. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đã nêu. Việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do bà Phạm Thị R.

Do đó, đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H, người thừa kế tài sản của bà Phạm Thị R thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất mà bà R đã chuyển nhượng cho ông N, bà Y.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa vợ chồng ông Lê Văn N bà Nguyễn Thị Y với bà Phạm Thị R có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện bằng văn bản viết tay ngày 10 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, do bà R chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và quá trình giao dịch, giữa các bên phát sinh tranh chấp. Mặc dù đã được Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường L tỉnh Tây Ninh) tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau khi bà R chết, hai người con của bà là bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị B đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Bà Nguyễn Thị H là người thừa kế toàn bộ tài sản của bà Phạm Thị R và bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nhựt C phần diện tích đất thuộc thửa 471 và thửa số 56 tờ bản đồ số 6 xã H thành phố T tỉnh Long An. Do đó, ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Y khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà H và bà B giao quyền sử dụng đất theo diện tích được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 562-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02 tháng 6 năm 2025 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 19 tháng 6 năm 2025. Trong trường hợp không giao đất được thì yêu cầu trả lại cho ông, bà số tiền, tương ứng với giá trị phần quyền sử dụng đất theo diện tích được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 562-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02 tháng 6 năm 2025 và giá trị thì tính theo Chứng thư thẩm định giá số

020/2025/319-HD/TĐGLA-BĐS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần T1. Theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh thụ lý và giải quyết vụ án.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị R với ông Lê Văn N được xác lập năm 2019, không tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai nên không phát sinh hiệu lực. Mặc dù các bên đều xác định đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên, việc bàn giao đất để sử dụng thì không hoàn toàn đúng, bởi vì, ngay tại thời điểm hòa giải cơ sở, bà R, vợ chồng ông N, bà Y đã không thống nhất được vị trí đất chuyển nhượng và đến thời điểm hiện tại, cũng không có căn cứ xác định vị trí đất cũng như diện tích đất.

[3] Hơn nửa, bà R đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Hồng T, ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nhựt C. Sau khi bà R chết, người thừa kế của bà R đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và ông C đã đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Bên cạnh đó, căn cứ vào Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 02 tháng 4 năm 2021, cả ông N, bà R đều xác định diện tích đất chuyển nhượng là 50m^2 loại đất "NTS" thì không thể đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giới hạn diện tích tối thiểu.

[5] Từ những nhận định trên, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị R với vợ chồng ông N, bà Y vô hiệu là do có đối tượng không thể thực hiện được. Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do bà Phạm Thị R. Bà R đã chết, bà Nguyễn Thị H là người nhận thừa kế di sản của bà R nên bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự.

[6] Do các bên không xác định được vị trí, diện tích đất nên căn cứ vào Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H (nay là Ủy ban nhân dân phường L) ngày 02 tháng 4 năm 2021, xác định diện tích đất chuyển nhượng là 50m^2. Theo kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/319-HD/TĐGLA-BĐS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần T1, giá trị quyền sử dụng 50m^2 đất là 37.100.000 đồng (50m^2 x 742.000đ/m^2).

[7] Về chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ, định giá), do nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện (diện tích đất chuyển nhượng chỉ được xác định là 50m^2) nên phần chi phí tố tụng, ông N, bà Y chịu 2/3. Tổng chi phí tố tụng là 27.064.000 đồng, ông N, bà Y đã nộp đủ. Do đó, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông N, bà Y 9.021.333 đồng.

[8] Về án phí: Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuy nhiên, do ông N, bà Y là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Tòa án chấp nhận cho miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bà Nguyễn Thị H chịu án phí sơ thẩm là: 300.000đ + 5% x 37.100.000đ = 2.155.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 407, Điều 408 và Điều 615 Bộ luật Dân sự; Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Y.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị R với ông Lê Văn N được xác lập vào ngày 10 tháng 6 năm 2019.

Bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Y và ông Lê Văn N 37.100.000 (ba mươi bảy triệu một trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Y 9.021.333 đồng.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 2.155.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các nguyên đơn ông Lê Văn N bà Nguyễn Thị Y, các bị đơn Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhựt C có mặt tại phiên tòa, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Dương Hồng T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:
-Tòa án tỉnh
-Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp
-Thi hành án dân sự
-Các đương sự
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Phạm Thị Thanh Thảo