

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 23/2025/DS-ST

Ngày: 25/8/2025

V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung;

2. Ông Đặng Văn Vững.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLST – DS, ngày 27 tháng 02 năm 2024 về “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Ngọc G, sinh năm: 1955, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1969, cư trú: ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2024) (có mặt)

2. Bị đơn:

Bà Võ Như L, sinh năm: 1971, cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Bùi Ngọc H, sinh năm: 1963, cư trú: Ấp A, xã C, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 30/6/2025), (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị Ánh T, sinh năm: 1976, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.2. Văn phòng C3, địa chỉ: Ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1956, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hồng Phước M, sinh năm: 1975, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh

4.2. Ông Phạm Văn L1, sinh năm: 1958, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4.3. Ông Trương Minh T2, sinh năm: 1983, Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4.4. Bà Đặng Thị S, sinh năm: 1957, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4.5. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm: 1957, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4.6. Bà Đào Thị Mộng T3, sinh năm: 1966, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4.7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1971, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

(Tất cả người làm chứng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Ngọc G thông qua người đại diện ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Trương Ngọc G là người hiện đang trực tiếp canh tác, quản lý và sử dụng trên thửa đất 162, tờ bản đồ số 3, diện tích 243 m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh, từ thời điểm năm 1987 đến 1997 là ông G trực tiếp canh tác. Từ năm 1997-2021 ông G cho bà Nguyễn Thị Thúy N trồng hoa màu, chuối và môn trên đất, để giữ đất cho không lấy tiền. Từ năm 2021 đến hiện tại thì ông G trực tiếp sử dụng.

Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Phan Văn H1, lúc này ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1987 thì ông mới mua lại phần đất này của ông H1, khi đó thì chỉ mua bán miệng, không có làm giấy tờ. Việc mua bán này có con rề ông H1 là ông Phạm Văn L1 biết vì lúc đó ông L1 cũng trực tiếp canh tác phần đất này.

Quá trình sử dụng đất: Đến năm 1997 thì ông Giàu C cho bà Nguyễn Thị Thúy N mượn một phần đất thửa 162 để sử dụng trồng cây. Cũng trong năm 1997 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một số thửa đất, tuy nhiên trong sổ không có thửa 162. Lúc này ông vẫn nghĩ toàn bộ đất của ông đã được cấp đủ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013 thì ông có cắm trụ điện trên ranh đất thửa 162 và ông G cũng có cắm cọc ranh đất phần đất này. Đến tận tháng 8/2023 khi đang giải quyết tranh chấp lỗi đi với ông Trương Minh T2 ở tòa án, thì sau khi xem qua bản trích đo tranh chấp, ông G mới phát hiện ra thửa 162 đã được cấp cho bà Ngô Thị Ánh T. Ông G xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 162 cho bà T là

không đúng, vì bà T không có sử dụng phần đất này, thậm chí bà T còn xây tường rào ranh với đất của bà T với phần đất 162 của ông G.

Sau đó ông có trao đổi với bà T về việc cấp đổi lại chủ sử dụng thửa 162 thì bà T có hẹn ông để làm thủ tục, nhưng sau đó thì bà T lại chuyển quyền sử dụng đất cho bà Võ Như L đứng tên. Nay ông yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ánh T với bà Võ Như L đối với thửa đất 162, tờ bản đồ số 03, diện tích 243m², loại đất ONT, địa chỉ: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Xác định ông G là chủ sử dụng đối với thửa đất 162 nêu trên do thực tế ông canh tác sử dụng phần đất này nhưng bà Ngô Thị Ánh T và sau này là bà Võ Như L lại là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế không sử dụng đất).

Qua đo đạc thực tế, ông G xác định yêu cầu khởi kiện:

Hủy giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ánh T với bà Võ Như L ngày 14/12/2023 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4 **công chứng** đối với thửa đất 162, tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), nay là ấp T, xã T

Xác định phần diện tích 178.5m² thuộc một phần thửa 162 tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), nay là ấp T, xã T, tương ứng với vị trí A, B **thuộc** Mảnh trích đo địa chính 19-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 26/02/2025 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Ngọc G.

*Bị đơn bà **Võ Như L** trình bày:*

Bà **Võ Như L** có nhờ bà Ngô Thị Ánh T đứng tên mua đất dùm thửa 162 là do bà L không muốn đứng tên đất thổ nhiều do vấn đề quy hoạch đất tại xã T. Bà T là nhân viên của bà, chỉ đứng tên dùm và hai bên có làm cam kết vấn đề này, toàn bộ tiền mua đất, phí thuế đều là do bà bỏ tiền ra. Bà L mua của bà D thửa 162, diện tích 636m², giá 350.000.000 đồng, sau đó tách ra làm 03 thửa, phần tranh chấp là thửa 162 p1, 02 thửa kia bà đã bán sang tên cho người khác rồi.

Bà Nguyễn Thị D, là người bán thửa 162 cho bà L và bà T. Do bà L thấy bà D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 162 hợp lệ, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L mới đề nghị mua. Sau đó bà T và bà L cùng bà D có làm thủ tục sang tên hợp lệ, bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 162 năm 2023

Sau này khi ông G tranh chấp lỗi đi với ông Trương Minh T2 thì bà L mới biết ông G, ông Giàu C đến gặp bà để yêu cầu bà chuyển lại thửa 162 cho ông do ông G nói ông mới là chủ sử dụng thực tế. Tuy nhiên bà xác định từ thời điểm bà T đứng tên thửa 162 thì phần đất này bà để trống và thường xuyên tới thăm đất. Khi đó bà cũng không thấy ông G đến thăm đất hay quản lý đất.

Đối với việc ông G trình bày ông cấm trụ điện làm ranh giới đất thửa 162 là không đúng, trụ điện chỉ để sử dụng điện chứ không phải làm ranh giới.

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc G, do bà L xác định bà L không thấy ông G sử dụng phần đất này, mặt khác việc bà L và bà Thu mua B đất từ bà D là hợp lệ, đúng quy trình nên bà L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông G.

Bà L thống nhất với M1 trích đo số 19, bà L sử dụng trong phạm vi hàng rào của mình, còn phần còn lại thửa 162 đã chuyển nhượng. Vì khi chuyển nhượng bà L xây dựng hàng rào năm 2017.

Bà L không tranh chấp vị trí C, D, E theo mảnh trích đo số 19, thống nhất theo đúng ranh bản đồ địa chính. Bà L thống nhất với kết quả định giá.

Thửa đất 162 bà L không thể chấp cho tổ chức tín dụng nào, bà L hiện độc thân, quyền sử dụng thửa đất 162 là tài sản riêng của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ánh T trình bày:

Vào năm 2017 bà T có mua một phần đất của vợ chồng ông Mai Hoàng T5, sinh năm: 1970 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1971, ngụ tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ, phần đất thuộc thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ và lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Căn G1, trụ sở tại: số A đường N, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Khi mua phần đất trên thì vợ chồng ông T5 và bà D có chỉ cụ thể ranh giới đối với thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), bà T sử dụng đất theo đúng vị trí ranh giới mà vợ chồng ông T5 và bà D đã quản lý, sử dụng và khi bà Thu M2 thì ông T5 và bà D cũng chỉ ranh giới cho bà như vậy, bà cũng sử dụng theo đúng vị trí như trên, không ai tranh chấp.

Phần đất thửa 162 bà Thu M2 có loại đất là đất ở tại nông thôn (ONT) có ranh giáp với thửa đất của ông Trương Ngọc G (thửa 163, loại đất là đất ao hồ, nuôi trồng thủy sản). Lúc bà Thu M2 phần đất trên từ ông T5 và bà D, sau đó bà T quản lý thì ông Trương Ngọc G cũng không có tranh chấp gì với bà về thửa đất số: 162, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 xác định: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ánh T và bà Võ Như L liên quan thửa 162, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T1 xác định: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trương Ngọc G.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào năm 2016 bà D có mua một phần đất của vợ chồng ông Phan Văn V, sinh năm: 1964 và bà Đào Thị Mộng T3, sinh năm: 1966, ngụ tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ, phần đất thuộc thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại: ấp B, xã T, huyện C,

tỉnh Long An (cũ) và lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, trụ sở tại: số A đường N, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ. Khi mua phần đất trên thì vợ chồng ông V và bà T3 có chỉ cụ thể ranh giới lối với thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), bà D sử dụng đất theo vị trí ranh giới đúng như vị trí mà lúc trước ông V và bà T3 quản lý, sử dụng và khi bà D mua thì ông V và bà T3 cũng chỉ ranh giới cho bà D như vậy, bà D cũng sử dụng theo đúng vị trí như trên, không ai tranh chấp. Phần đất thửa 162 bà D mua có loại đất là đất ở tại nông thôn (ONT) có ranh giáp với thửa đất của ông Trương Ngọc G (thửa 163, loại đất là đất ao hồ, nuôi trồng thủy sản).

Lúc bà D mua phần đất trên từ ông V và bà T3, sau đó bà D quản lý thì ông Trương Ngọc G cũng không có tranh chấp gì với bà D về thửa đất số: 162, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT).

Người làm chứng bà Đào Thị Mộng T3 trình bày:

Bà T3 trình bày về việc tranh chấp thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Vào năm 2011 mẹ chồng bà T3 là bà Mai Thị C1, sinh năm: 1940, ngụ tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ, có tặng cho chồng bà là ông Phan Văn V, sinh năm: 1964, thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ (có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2011).

Vợ chồng bà trực tiếp sử dụng thửa đất trên, phần đất có ranh giới cụ thể và ranh với thửa đất số: 163 của ông Trương Ngọc G, thửa đất số: 163 của ông G là loại đất nuôi trồng thủy sản (đất ao hồ).

Đến ngày 07/12/2016, vợ chồng ông Phan Văn V và bà Đào Thị Mộng T3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ cho bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1971, ngụ tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ. Thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT) nguồn gốc là của mẹ chồng tôi tên Mai Thị C1 tặng cho vợ chồng Phan Văn V và Đào Thị Mộng T3 từ năm 2011, vợ chồng trực tiếp sử dụng có ranh giới cụ thể, không ai tranh chấp.

Đến năm 2016 vợ chồng bà chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị D với diện tích nêu trên cũng không có ai tranh chấp. Còn thửa đất số: 163 của ông Trương Ngọc G giáp ranh liền kề thửa đất số: 162 của bà T3 là loại đất ao hồ, đất nuôi trồng thủy sản. Lúc bà quản lý và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D thì ông Trương Ngọc G cũng không có tranh chấp gì với vợ chồng bà T3 về thửa đất số: 162, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT).

Người làm chứng bà Đặng Thị S trình bày:

Bà S trình bày về việc tranh chấp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Vợ chồng bà cất nhà trên thửa đất số 164 tờ bản đồ số 3 từ năm 1977 cho đến nay. Lúc mới lên ở bà thấy ông L1 đang trồng mía trên thửa đất số 162 tờ bản đồ số 03. Sau đó, theo bà biết ông G đã mua lại thửa đất 162 tờ bản đồ số 03, có thời gian ông G trồng hoa màu, sau này ông đã cho bà N (vợ ông hai H2) trồng, còn đất của ông V sau này bán có xây tường gạch. Bà xin xác nhận từ tường gạch xây trở qua lỗ bom là của ông Trương Ngọc G.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Bà N trình bày về việc tranh chấp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Trước đây ông Giàu có cho bà trồng hoa màu trên phần đất của ông gồm các thửa 1077, 1076, 162 giáp ranh với gò ông V. Sau này ông vị bán đất có xây tường gạch. Bà xin xác nhận từ cọc ranh ông T2 cắm đi theo tường xây thẳng ra đường, tường gạch và phía tay trái là đất của ông V1, phần bên phải tường gạch trở ra hố bom là đất của ông G.

Người làm chứng ông Hồ Phước M3 trình bày:

Ông M3 trình bày về việc tranh chấp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Vào ngày 20 tháng 2 năm 2024 ông có đại diện ấp T với vai trò là phó trưởng ấp đến dự buổi họp: Xác minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng thửa đất 162 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T cùng ông Ngô Minh T6 (Chủ tịch UBND xã), bà Phạm Thị Hồng N1 (CC ĐC-ĐĐ xã), bà Nguyễn Thị Thúy N, Ông Phạm Văn L1 (người dân đã trực tiếp sản xuất trên thửa đất này). Và đã có kí xác nhận vào biên bản cuộc họp cùng với những thành viên tham dự.

Người làm chứng ông Phạm Văn L1 trình bày:

Ông L1 trình bày về việc tranh chấp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Năm 1975 ba vợ ông L1 là ông Phan Văn H1 có cho vợ chồng ông trồng mía trên phần đất thuộc thửa 162 tờ bản đồ số 03. Đến năm 1987 ba vợ ông bán thửa 162 tờ bản đồ số 03 cho ông Trương Ngọc G.

Năm 2024 ông có đến Ủy ban nhân dân xã T (huyện C cũ) để xác nhận là từ năm 1975 ông có canh tác trên thửa 162 tờ bản đồ số 03 đến khi ba vợ ông bán phần đất đó cho ông G.

Đến hôm tòa án đo đạc phần đất gò ba vợ ông bán cho ông G, ông Giàu C nhờ ông làm nhân chứng, lúc đó ông xác nhận từ hàng gạch trở ra hố bom là đúng ranh đất của ba vợ ông và ông V.

Người làm chứng ông Trương Minh T2 trình bày:

Ông T2 trình bày về việc tranh chấp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, giữa nguyên đơn ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L như sau:

Nhà ông ở thửa đất số 1480, tờ bản đồ số 03. Ông xác nhận cây cọc mà ông quần thiết để đồ Bê tông do chị vợ của ông là bà Trần Thị Mỹ L2 thuê ông làm. Điểm giáp ranh giữa 03 người: mép ruộng là của bà L2 (chị vợ ông), bên trái cọc là bờ hào của ông V, bên phải cọc là đất ông G, đi thẳng theo tường gạch xây, cặp hông trụ điện thẳng ra lối đi, hàng gạch là đất ông V, bên hông hàng gạch và cây trụ điện nằm trên đất ông G. Ông T2 xác nhận là ông Giàu C canh tác và cho bà N **thuê** thửa đất 162 tờ bản đồ số 03.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không tiến hành hòa giải được về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Ông G trình bày ông nhận chuyển nhượng bằng lời nói từ ông H1 vào năm 1987 bao gồm hai thửa đất là thửa 163 và thửa 162, thời điểm này ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình bà Mai Thị C2 có sử dụng, quản lý thửa đất 162. Ông G xác định ông tranh chấp quyền sử dụng toàn bộ thửa 162 với bà Võ Như L, do ông G sử dụng toàn bộ thửa 162.

Đại diện theo uỷ quyền của bà L trình bày: Những người làm chứng mà ông G cung cấp là người thân của ông G, nên tình tiết khai là không đúng sự thật vụ án. Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông G.

Người làm chứng bà Đào Thị Mộng T3 trình bày:

Vào năm 2011 mẹ chồng bà T3 là bà Mai Thị C1, sinh năm: 1940, ngụ tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ, có tặng cho chồng bà là ông Phan Văn V, sinh năm: 1964, thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636 m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ (có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2011).

Bà **C2**, sau đó là vợ chồng bà trực tiếp sử dụng thửa đất trên, phần đất có ranh giới cụ thể và ranh với thửa đất số: 163 của ông Trương Ngọc G, thửa đất số: 163 của ông G là loại đất nuôi trồng thủy sản (đất ao hồ). Ông G biết và chứng kiến nhưng không có ý kiến phản đối việc sử dụng đất của gia đình bà trên thửa 162.

Đến ngày 07/12/2016, vợ chồng ông Phan Văn V và bà Đào Thị Mộng T3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số: 162, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 636m², loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT), đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ cho bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1971, ngụ tại: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An cũ, cũng không có ai tranh chấp. Còn thửa đất số 163 của ông Trương Ngọc G giáp ranh liền kề thửa đất số: 162 của bà T3 là loại đất ao hồ, đất nuôi trồng thủy sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc

chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Hủy giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ánh T với bà Võ Như L ngày 14/12/2023 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4 công chứng đối với thửa đất 162, tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), nay là ấp T, xã T

Xác định phần diện tích 178.5m² thuộc một phần thửa 162 tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), nay là ấp T, xã T, tương ứng với vị trí A, B thuộc Mảnh trích đo địa chính 19-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 26/02/2025 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Ngọc G

Đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu một phần, phần đất tranh chấp tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (cũ), nay là xã M, tỉnh Tây Ninh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[1.2] Văn phòng C3, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Các đương sự thống nhất Mảnh trích đo địa chính 19-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 26/02/2025 và chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/08/BDS-LA ngày 25/4/2025 của Công ty cổ phần T8.

Ông Trương Ngọc G nộp đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 162, nộp đơn này vào ngày 22/8/2025, sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Căn cứ Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này.

2. Nội dung vụ án:

[2.1] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông Trương Ngọc G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/5/1997. Theo hồ sơ thu thập tại Trung tâm tư liệu lịch sử tỉnh L (cũ), thì việc cấp giấy không đo đạc thực tế, chỉ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 88, 94, 96, 163, 166, 230, 1075, 1076, 1077 không có thửa 162.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 162, tờ bản đồ số 3, đất tại xã T, huyện C thì bà L xác lập quyền sử dụng đất thửa đất này, có diện tích 243m² thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ánh T, được Văn phòng C3 công chứng ngày 14/12/2023.

Xét về nguồn gốc thửa 162, bà Mai Thị C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/1997. Theo hồ sơ thu thập tại Trung tâm tư liệu lịch sử tỉnh L (cũ), thì việc cấp giấy không đo đạc thực tế, chỉ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, trong đó có thửa đất 162. Ngày 03/10/2011, bà C2 tặng cho con trai là ông Phan Văn V thửa 162, diện tích 636m², ông V được cấp giấy ngày 04/11/2011. Ngày 07/12/2016, ông V, bà T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D thửa 162, diện tích 636m², bà D được cập nhật biến động ngày 19/12/2016. Bà D chuyển nhượng dưới hình thức giấy tay cho bà Võ Như L, bà L có nhờ bà D trực tiếp sang tên cho bốn người, cụ thể: Ngày 09/5/2017, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa 162 diện tích 121m² cho ông Nguyễn Phạm Hoài B1. Ông B1 được cấp giấy ngày 08/6/2017. Ngày 09/5/2017, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa 162 diện tích 121m² cho bà Hồ Thị Thu T7. Bà T7 được cấp giấy ngày 08/6/2017; bà D chuyển nhượng một phần diện tích 151m² thuộc thửa 162 cho bà Lưu Ngọc A; phần diện tích còn lại thửa 162, ngày 09/5/2017, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 162 (pcl) diện tích 243m² cho bà Ngô Thị Ánh T. Bà T được cấp giấy ngày 09/10/2017.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Ngày 22/5/1997, cả ông Trương Ngọc G và bà Mai Thị C1 đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm cấp giấy, cơ quan nhà nước có tiền hành niêm yết công khai danh sách, ông G không có ý kiến phản đối việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 162 cho bà Mai Thị C1.

Tại phiên toà ông G trình bày ông nhận chuyển nhượng bằng lời nói từ ông H1 vào năm 1987 bao gồm hai thửa đất là thửa 163 và thửa 162, thời điểm này ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày này mâu thuẫn với lời trình bày của ông G trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, ông G xác định phần diện tích ông nhận chuyển nhượng từ ông H1 là thửa 163; hiện trạng thửa 163 bao gồm một phần đất gò và phần diện tích đất có hình thửa hổ bom, hiện trạng ao, gắn liền với phần đất gò; ông G cho rằng phần hiện trạng ao chính hiện nay là thửa 162.

Tại phiên toà, ông G trình bày gia đình bà Mai Thị C2 có sử dụng, quản lý thửa đất 162. Lời trình bày này mâu thuẫn với lời trình bày của ông G trong quá

trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, ông G xác định ông G sử dụng thửa 162 từ năm 1987 đến nay, không ai phản đối, sử dụng liên tục, ổn định; có người làm chứng xác nhận gồm ông Phạm Văn L1, ông Trương Minh T2, bà Nguyễn Thị Thúy N.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của ông Giàu C sự mâu thuẫn, người làm chứng mà ông G cung cấp là người thân của ông G, nên tình tiết khai liên quan đến vụ án chưa đủ tính khách quan; việc chiếm hữu thửa 162 theo như ông G trình bày chưa đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng phần đất tranh chấp theo thời hiệu chiếm hữu theo Điều 236 Bộ luật dân sự.

Ông G cho rằng ông không đứng tên quyền sử dụng thửa đất liền kề mà cơ quan có thẩm quyền lại kêu ông ký giáp ranh khi bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng là không phù hợp. Việc ký biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất do cơ quan quản lý nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiến hành. Tại phiên toà, ông G thừa nhận các chữ ký trong biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất là của ông và ông có chỉ ranh khi các bên nhận chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử chưa có đủ căn cứ để chấp nhận ý kiến này của ông G,

[2.3] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính 19-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 26/02/2025 xác nhận phần diện tích tranh chấp 178.5m² thuộc quyền sử dụng của bà Võ Như L. Việc sử dụng của bà L phù hợp với lời khai của vợ chồng ông V, bà T3; bà D, bà T về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất 162 (pcl).

Tại phiên toà, ông G xác định ông tranh chấp quyền sử dụng toàn bộ thửa 162 với bà Võ Như L, do ông G sử dụng toàn bộ thửa 162. Tuy nhiên theo Mảnh trích đo địa chính, ông G xác định chỉ sử dụng có 178.5m² tương ứng với hai vị trí A, B, phần còn lại thửa 162 là bà L sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của ông G không phù hợp, mâu thuẫn lẫn nhau. Bởi thửa 162 đã tồn tại từ năm 1997, công nhận quyền sử dụng cho bà Mai Thị C2; chủ sử dụng thửa 162 cập nhật biến động, ông G không thể vừa sử dụng toàn bộ thửa 162, vừa để người khác quản lý thửa 162 (pcl).

[2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp 178.5m² thuộc một phần thửa đất 162, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (cũ), nay là xã M, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của bà Võ Như L nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 37.800.000 đồng. Ông G phải chịu và nộp đủ.

[4] Về án phí: Ông Trương Ngọc G được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; các Điều 201; 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

Áp dụng Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 166, Điều 175, Điều 236 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 45, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024.

Áp dụng Điều 12, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc G với bà Võ Như L về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Hủy giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ánh T với bà Võ Như L ngày 14/12/2023 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4 **công chứng** đối với thửa đất 162, tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), nay là **ấp T, xã T**

Xác định phần diện tích 178.5m² thuộc một phần thửa 162 tờ bản đồ 3, diện tích 243m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T (cũ), **nay là ấp T, xã T**, tương ứng với vị trí A, B **thuộc** Mảnh trích đo địa chính 19-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 26/02/2025 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Ngọc G.

2. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 37.800.000 đồng. Ông G phải chịu và nộp đủ.

3. Về án phí: Ông Trương Ngọc G được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

4. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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 7, tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân