

Bản án số: 42/2026/DS-ST

Ngày: 02-4-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và huỷ
chỉnh lý sang tên trên giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Bé.

2. Ông Đinh Ngọc Đình.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra
viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh: bà Nguyễn
Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây
Ninh đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
17/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý sang tên trên giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số
100/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Minh A, sinh ngày 02/6/1968.

Căn cước công dân số:, cấp ngày 12/8/2021.

Địa chỉ: số 28/2 ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây
Ninh).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn
Lâm – Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Sài Gòn Mê Kông thuộc Đoàn luật
sư tỉnh O.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh ngày 15/10/1983.

Căn cước công dân số:, cấp ngày 21/10/2023.

Địa chỉ: số 54/8, ấp Thanh Tân, xã Ô, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã O,
tỉnh Tây Ninh).

2.2. Ông Nguyễn Khoa C, sinh năm 1974.

Căn cước công dân số:, ngày cấp 01/5/2021.

Địa chỉ: số 431/3 ấp Bình Sơn, xã U, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Văn phòng công chứng O.

Địa chỉ: số 12 Bùi Chí Nhuận, Phường 2, U, tỉnh Long An (nay là P, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Bà Đỗ Thị Thuý D, sinh ngày 11/10/1975.

Căn cước công dân số:, cấp ngày 22/9/2024.

Địa chỉ: số 1A Huỳnh Văn Nhứt, Phường 3, U, tỉnh M (nay là P, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Văn phòng công chứng Q.

Địa chỉ: số 28 Lê Cao Dong, Phường 2, U, tỉnh M (nay là P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: bà Q – Trưởng Văn phòng.

3.4. Bà Hồ Thị Thu E, sinh năm 1972.

3.5. Ông Lê Quang F, sinh năm 1994.

3.6. Ông Lê Văn G, sinh năm 1942.

Cùng địa chỉ: số 28/2 ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm Vu.

Người đại diện theo pháp luật: bà Võ Thị Thanh Ngân – Giám đốc.

3.8. Bà Trần Thị H, sinh năm 1989.

Căn cước công dân số:, cấp ngày 01/5/2021.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Nguyễn Khoa C, sinh năm 1974.

Căn cước công dân số:, ngày cấp 01/5/2021.

Địa chỉ: số 431/3 ấp Bình Sơn, xã U, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh Tây Ninh).

(Ông A, bà D, ông C, bà Ngân, Luật sư Lâm có mặt tại phiên tòa; bà Thủy, bà Thúy, ông F, ông G đại diện Văn phòng công chứng O, đại diện Văn phòng công chứng Q sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lê Minh Sơn trình bày:

Đầu tháng 5 năm 2019, do cần vốn làm ăn nên ông có nhờ người quen tìm người cho vay tiền, sau đó ông được bạn bè giới thiệu đến gặp bà Đỗ Thị Thuý D để hỏi vay tiền. Bà D đồng ý cho ông vay số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng với điều kiện ông phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, thoả thuận khi nào ông trả đủ tiền gốc và lãi

thì bà D sẽ huỷ hợp đồng, trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 08/5/2019 ông và bà D đến Văn phòng Công chứng O để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đến tháng 6 năm 2019, do cần thêm tiền nên ông tiếp tục hỏi vay của bà D thêm số tiền 70.000.000 đồng, bà D đồng ý cho ông vay với lãi suất 4%/tháng, bà D yêu cầu ông đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng trước đó và ký kết lại hợp đồng. Do đó, ngày 10/6/2019 ông và bà D đến Văn phòng công chứng O để ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà D ngày 08/5/2019. Đồng thời, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông không đọc nội dung hợp đồng nên không Gết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, vì ông không Gết và không có thoả thuận vay mượn tiền bà B. Đến ngày 01/7/2019, bà D đưa cho ông ký Biên nhận thoả thuận vay tiền với số tiền tổng cộng là 100.000.000 đồng. Do không có tiền đóng lãi nên bà D đã yêu cầu bà B chuyển nhượng thửa đất lại cho bà D đứng tên. Sau đó, bà D đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Khoa C, hiện nay ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại trên thửa đất số 04 có căn nhà diện tích khoảng 150m², chưa được cấp chủ quyền, có kết cấu nền gạch, vách tường, mái tole và 100 gốc thanh long ruột đỏ do ông đang quản lý, sử dụng. Do đó, để bảo vệ quyền lợi của mình, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thuý D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thuý D và ông Nguyễn Khoa C do Văn phòng công chứng Q công chứng đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M(nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

- *Tại bản tự khai đề ngày 23/01/2026, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Thuý trình bày:* ngày 10/6/2019 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M(nay là xã N, tỉnh Tây Ninh) của ông Lê Minh A, lúc đó bà làm nhân viên của tiệm cầm đồ MiLan do bà Đỗ Thị Thuý Hương làm chủ, bà D có nhờ bà nhận chuyển nhượng dùm thửa đất này do bà cùng ở huyện L với ông A sẽ dễ làm giấy tờ nên bà nghĩ là đất đó của ông A đã chuyển nhượng nên bà mới đồng ý đứng tên nhận chuyển nhượng dùm, còn việc thương lượng giữa bà D và ông A như thế nào thì bà không Gết, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng O thì bà không có gặp ông A, do ông A đã

ký hợp đồng chuyển nhượng trước rồi, bà mới đến Văn phòng công chứng ký tên sau. Sau khi dịch Covid 19, bà không còn làm việc tại tiệm cầm đồ MiLan của bà Đỗ Thị Thùy Hương nữa nên bà đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà D, bà không còn liên quan gì đến thửa đất này, trước yêu cầu khởi kiện của ông A bà không có ý kiến, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị Thùy D trình bày: ông A có mượn bà số tiền 30.000.000 đồng, sau đó mượn thêm 70.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng và mượn nhiều lần nữa nhưng không có giấy tờ. Để làm tin, thì hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M(nay là xã N, tỉnh Tây Ninh). Sau khi thoả thuận với ông A về việc chuyển nhượng đất qua cho bà B, bà B là người làm công cho bà, ông A cũng biết và đồng ý.

Sau đó, bà B về quê không có làm việc cho bà nữa nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà. Đến năm 2024, hai bên cùng chốt sổ và thoả thuận, nếu ông A muốn chuộc lại đất thì phải trả cho bà số tiền vốn bà lãi là 250.000.000 đồng và ông A phải chịu phí chuyển nhượng từ ông A qua cho bà B.

Tuy nhiên, do kẹt tiền và Ngân hàng không cho bà vay vốn nữa nên bà có gặp ông Nguyễn Khoa C vay số tiền là 600.000.000 đồng, hai bên có thoả thuận 3%/tháng và bà chỉ đóng tiền lãi được 2 tháng nên bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên qua cho ông C.

Bà thừa nhận đây là hợp đồng giả cách cho việc vay tiền giữa bà với ông A, bà yêu cầu ông A trả cho bà số tiền 250.000.000 đồng, nếu ông A đồng ý thì bà đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông A; đồng thời bà đồng ý:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thùy D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thùy D và ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024.

+ Huỷ chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP

046862, số vào sổ cấp GCN: CS07208 chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Khoa C ngày 03/7/2024.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Khoa Nam trình bày: Ông với bà D có mối quan hệ làm ăn, ngày 28/3/2024 bà D có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp Bình Ân, xã K, huyện L, tỉnh M(nay là xã N, tỉnh O), hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Q, với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, bà D có viết biên nhận nhận tiền và cho ông số tài khoản nên ông đã chuyển khoản số tiền 600.000.000 đồng cho bà D. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D có dẫn ông xuống xem đất, khi đến đất thì trên đất có căn nhà cấp 4 nhưng nhà khóa cửa, bà D nói với ông là bà D quên đem chìa khóa, 15 giờ bà D phải lên máy bay sang Úc để thăm con bà D và hẹn ông 07 ngày sau sẽ về bàn giao đất cho ông, nhưng 07 ngày sau bà D không bàn giao đất cho ông, dù ông đã liên hệ nhiều lần. Đến khoảng đầu tháng 8 năm 2024, ông có nhờ cán bộ địa chính xã dẫn xuống đất thì mới phát hiện gia đình ông A đang sinh sống trên đất, ông có liên hệ với bà D thì bà D hứa là 01 tuần sẽ trả lại số tiền chuyển nhượng đất lại cho ông và ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà D nhưng hết thời hạn 01 tuần thì bà D không thực hiện. Sau đó, ông có đến nhà tìm gặp bà D, tại nhà bà D có bà D, ông và ông A, bà D nói là ông A phải trả cho ông số tiền 650.000.000 đồng thì ông chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông A nhưng ông A không đồng ý.

Nay ông yêu cầu bà D trả cho ông 700.000.000 đồng tiền vay và chi phí đi lại thì đồng ý:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thủy D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thủy D và ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024.

+ Hủy chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 046862, số vào sổ cấp GCN: CS07208 chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Khoa C ngày 03/7/2024.

Tại văn bản số 03/VPCCHTHL/2026 ngày 05/01/2026 của Văn phòng công chứng Q trình bày: Ngày 28/3/2024, bà Đỗ Thị Thủy Hương đã đến yêu cầu

Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Q chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Khoa C. Phiếu yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng Đỗ Thị Thùy Hương ký tên.

Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên, giấy tờ về tài sản, kiểm tra thông tin ngăn chặn giao dịch về đương sự và tài sản; giải thích rõ cho các bên về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng, các bên cũng đã tự đọc lại hợp đồng, đồng ý tất cả các nội dung trong hợp đồng; tự nguyện giao kết hợp đồng; xét thấy các bên có đủ điều kiện để giao kết Hợp đồng, giao dịch theo Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Mặt khác, tại thời điểm Công chứng viên chứng nhận hợp đồng, giao dịch, Văn phòng công chứng Q tra cứu dữ liệu công chứng thì hoàn toàn không có thông tin ngăn chặn giao dịch đối với chủ thể hợp đồng và tài sản là đối tượng của các hợp đồng, giao dịch nói trên. Văn phòng công chứng Q đã thực hiện đúng quy trình công chứng và văn bản công chứng cũng đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Văn phòng công chứng Q xin không tham gia các phiên họp, hòa giải, xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án nói trên.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Văn phòng công chứng O trình bày: Vào ngày 10/06/2019, 11/02/2020, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên như sau: ông Lê Minh A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy và bà Nguyễn Thị Thúy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Thùy Hương. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5816, quyền số 02/TP-SCC/HĐGD ngày 10/06/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1047, quyền số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 10/02/2020.

Văn phòng ý kiến đến Tòa án là việc chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng theo quy định của pháp Luật. Hiện nay do công việc Văn phòng không thể tiếp tục tham gia vụ án được. Vì vậy, Văn phòng đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng vụ án. Văn phòng chấp hành đúng theo quyết định của Tòa án tuyên.

Tại công văn số 899/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 18/3/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm Vu trình bày:

- Ngày 10/6/2019 ông Lê Minh A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay thuộc xã N, tỉnh Tây Ninh), được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật, chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019. (đính kèm hồ sơ). - Ngày 11/02/2020 bà Nguyễn Thị Thúy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Thùy Hương thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay thuộc xã N, tỉnh Tây Ninh), được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật, chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020.

- Ngày 28/3/2024 bà Đỗ Thị Thùy Hương chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khoa C thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã K,

huyện L, tỉnh Long An (nay thuộc xã N, tỉnh Tây Ninh), được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật, chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2024. Trình tự cấp giấy qua các lần biến động nêu trên đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đề nghị tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Luật sư Lê Văn Lâm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tòa án đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng.

- Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Minh A, Đỗ Thị Thuỳ Hương và ông Nguyễn Khoa C đều thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng từ ông A với bà Thúy, bà Thúy với bà D và bà D với ông C. Ông A có trách nhiệm trả cho ông C 250 triệu đồng, bà D có trách nhiệm trả ông C số tiền 450 triệu đồng. Ông A tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự đối với yêu cầu vô hiệu các hợp đồng, ông A chịu án dân sự đối với số tiền 250 triệu đồng. Bà D chịu án phí án dân sự đối với số tiền 450 triệu đồng.

Xét các đương sự đã thống nhất được với nhau về cách giải quyết vụ án, tuy nhiên do người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng và không trình bày ý kiến về giải quyết nội dung vụ án nên cần:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy và bà Đỗ Thị Thuỳ D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2020.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thuỳ D và ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M do Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024.

+ Yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An theo GCN số BP 046862, sổ vào sổ cấp GCN: CS07208 chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Khoa C ngày 03/7/2024.

Ông A có trách nhiệm trả cho ông C 250 triệu đồng, bà D có trách nhiệm trả ông C số tiền 450 triệu đồng.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 124, Điều 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, công nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự của ông A và bà D.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: đơn khởi kiện, bản tự khai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, căn cước công dân, biên nhận thỏa thuận vay tiền, đơn yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, phiếu đề nghị Về việc xác minh tình trạng cư trú của đương sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng chỉ hành nghề luật sư, văn bản yêu cầu luật sư, giấy giới thiệu, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá, mảnh trích đo, biên bản hòa giải, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông Lê Minh A khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy và ông Nguyễn Khoa C với yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại xã N, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, Tòa án nhân dân khu vực 5-Tây Ninh có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Bà Nguyễn Thị Thúy, bà Hồ Thị Thu Thủy, ông Lê Quang F, ông Lê Văn G, đại diện Văn phòng công chứng Q, Văn phòng công chứng O đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Lê Minh A, ông Nguyễn Khoa C, bà Đỗ Thị Thùy Hương đều thừa nhận sự việc như sau:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 046862, số vào sổ cấp GCN: CS07208 ngày 07/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Mcấp cho Lê Văn Bi đứng tên số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

- Ông G tặng cho ông Lê Minh A thửa đất trên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L chỉnh lý sang tên ông A ngày 06/4/2016.

- Ông Lê Minh A xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B và được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019 thể hiện ông A chuyển nhượng cho bà Thúy thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L chỉnh lý sang tên bà Thúy ngày 12/6/2019.

- Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thuý D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05 nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L chỉnh lý sang tên bà D ngày 14/02/2020.

- Kế đến, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thuý D và ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05 được Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L chỉnh lý sang tên ông C ngày 03/7/2024.

Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

[3.2] Tại phiên tòa, ông Lê Minh A, ông Nguyễn Khoa C, bà Đỗ Thị Thuý Hương tự nguyện thỏa thuận như sau:

1. Ông Lê Minh A phải trả cho ông Nguyễn Khoa C số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Bà Đỗ Thị Thuý D phải trả cho ông Nguyễn Khoa C số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

3. Thời gian thanh toán: khi án có hiệu pháp luật.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thuý D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020;

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thuý D và ông Nguyễn Khoa C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh M do Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024.

6. Hủy chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Msố BP 046862, số vào sổ cấp GCN: CS07208 ngày 07/10/2015: sang tên bà

Nguyễn Thị Thúy vào ngày 12/6/2019, sang tên bà Đỗ Thị Thuý D vào ngày 14/02/2020, sang tên ông Nguyễn Khoa C vào ngày 03/7/2024.

7. Ông Lê Minh A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Tại phiên tòa, bà Võ Thị Thanh Ngân đại diện cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm Vu thống nhất với thỏa thuận của các đương sự nêu trên và thực hiện theo bản án có hiệu lực của Tòa án nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ đó thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời bảo vệ của luật sư là có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh A.

[1] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự ông Lê Minh A, bà Đỗ Thị Thuý D và ông Nguyễn Khoa C như sau:

1. Ông Lê Minh A có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Khoa C số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Bà Đỗ Thị Thuý D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Khoa C số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Thời gian thực hiện: khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Vô hiệu các giao dịch giữa các đương sự như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh A và bà Nguyễn Thị B ngày 10/6/2019 được Văn phòng công chứng O công chứng số 5816, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đỗ Thị Thuý D được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu số 1047, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020 đối với thửa đất số

04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thuỳ D và ông Nguyễn Khoa C được Văn phòng Công chứng Q công chứng số 2168, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 686,6m², loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An.

[3] Hủy chính lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Msố BP 046862, số vào sổ cấp GCN: CS07208 ngày 07/10/2015: sang tên bà Nguyễn Thị Thúy vào ngày 12/6/2019, sang tên bà Đỗ Thị Thuỳ D vào ngày 14/02/2020, sang tên ông Nguyễn Khoa C vào ngày 03/7/2024.

[4] Ông Lê Minh A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Người được thi hành án và người phải thi hành án 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).

[5] Về án phí:

[5.1] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh A chịu 13.400.000 đồng nhưng được khấu 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông A đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010690 ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Long An. Ông A phải nộp thêm 12.500.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước.

[5.2] Bà Đỗ Thị Thuỳ D phải chịu 22.000.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước.

[6] Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh A chịu 16.069.000 đồng (đã nộp xong).

[7] Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

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, 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, 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 O;
- VKSND khu vực 5-Tây Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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