

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11-TÂY NINH**

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

Bản án số: 27/2026/DS-ST
Ngày: 09-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ
và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11-TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Xuân Cúc;

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2026/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Lý Công H, sinh ngày 10-8-1959; CCCD số: 072059001862; ngày cấp: 01-4-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh ngày 29-8-1960; CCCD số: 072160002941; ngày cấp: 01-4-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, có mặt;

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1969; CCCD số: 072069000039; cư trú tại: Khu phố B, phường B, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07-5-2025), có mặt.

Bị đơn:

+ Ông Trần Hữu C, sinh ngày 12-5-1970; CCCD số: 082070018900; ngày cấp: 24-02-2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, có mặt.

+ Bà Lý Thị Kim T, sinh ngày 26-11-1973; CCCD số: 072173008759; ngày cấp: 10-5-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lý Văn A, sinh ngày 03-02-1971; CCCD số: 072071006885; ngày cấp: 10-5-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, có mặt.

+ Bà Trần Thị H1, sinh ngày 20-02-1976; CCCD số: 042176007594; ngày cấp: 10-5-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông Nguyễn Ngọc B, sinh ngày 25-11-1960; CCCD số: 072060006491; ngày cấp: 11-8-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

+ Bà Lý Thị Ngọc D, sinh ngày 04-01-1962; CCCD số: 072162006506; ngày cấp: 20-8-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp A, xã D, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà K là ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Vào khoảng năm 2002 ông H, bà K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D 01 phần đất có diện tích ngang 10m, dài 50m, khoảng 500 m², thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, ông H, bà K đã thanh toán đủ tiền và có giấy giao đất do ông B, bà D ghi, ký tên.

Đất có tứ cận hiện nay:

Hướng Đông giáp: Thửa đất số 80; tờ bản đồ 24.

Hướng Tây giáp: Thửa đất số 63; tờ bản đồ 24.

Hướng Nam giáp: Thửa đất số 80; tờ bản đồ 24.

Hướng Bắc giáp: Đường ĐT 781B.

Nguồn gốc phần đất là do ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1 nhưng bằng giấy tay, không làm hợp đồng chuyển nhượng do là anh, em ruột.

Vào năm 2002, do phần đất của ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T giáp một phần đất khác của ông H, bà K nên ông H, bà K đã chuyển đổi phần đất trên cho ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T để đất được liền ranh. Cụ thể ông H, bà K giao phần đất (đã mua của ông B, bà D) diện tích 500 m² (đo đạc diện tích thực tế là 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1 cho ông C, bà T sử dụng; còn ông H, bà K sử dụng phần đất của ông C, bà T ngang 10m, dài hết đất qua đo đạc thực tế 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 95, 63), tờ bản đồ số 24; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà T. Do là anh em trong gia đình nên khi chuyển đổi đất không làm hợp đồng, không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng.

Sau khi chuyển đổi ông H, bà K đã làm hàng rào và sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay. Mặc dù đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà T, ông A, bà H1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông C, bà T, ông A, bà H1 không thực hiện.

Nay ông H, bà K khởi kiện yêu cầu ông C, bà T thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 95, 63), tờ bản đồ số 24; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D và ông H, bà K đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1. Buộc ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà K.

Ông H, bà K đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C, bà T. Đồng ý công nhận phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24 cho ông C, bà T.

Trường hợp nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, ông H, bà K yêu cầu ông C, bà T trả lại cho ông H, bà K phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24. Ông H, bà K đồng ý trả lại cho ông C, bà T phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa 95, 63), tờ bản đồ số 24. Đối với các công trình, cây trồng trên đất hiện nay ông H, bà K đang sử dụng thì yêu cầu ông C, bà T thanh toán lại giá trị theo biên bản thỏa thuận giá ngày 13/01/2026.

Trường hợp nêu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24 giữa ông H, bà K và ông B, bà D bị vô hiệu, ông H, bà K yêu cầu ông B, bà D thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất hiện nay theo biên bản thỏa thuận giá ngày 13/01/2026. Đối với các công trình, cây trồng trên đất do ông C, bà T xây dựng thì tự ông C, bà T thỏa thuận với ông B, bà D.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 23 tháng 12 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T trình bày:

Trước đây ông C và bà T có một phần đất diện tích 1.400m², thuộc thửa đất số 936, tờ bản đồ số 1B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Đến năm 2002 do ông H, bà K nhận chuyển nhượng của ông B, bà D phần đất diện tích ngang 10m, dài khoảng 40m nên phần đất 1.400m² của ông C, bà T nằm giữa phần đất bà K, ông H mua của ông B, bà D và một phần đất khác của bà K, ông H. Do để đất được liền ranh nên bà K, ông H và ông C, bà T thống nhất đổi đất cho nhau, do lúc đó không có đo đạc nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng là đổi cho nhau 02 phần đất ngang 10m, dài khoảng 40m.

Cụ thể ông C, bà T đổi cho bà K, ông H sử dụng phần đất ngang 10m, dài khoảng 40m, có tứ cận hiện nay:

Hướng Đông giáp đất ông C (thửa 63);

Hướng Tây giáp đất bà K (thửa 95);

Hướng Nam giáp đất ông A (thửa 80);

Hướng Bắc giáp đường.

Còn bà K, ông H đổi cho ông C, bà T sử dụng phần đất ngang 10m, dài khoảng 40m, tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông A (thửa 80).

Hướng Tây giáp đất của ông C (thửa 63).

Hướng Nam giáp đất ông A (thửa 80).

Hướng Bắc giáp đường.

Khi đổi đất xong thì ông A, ông C, bà K đều cắm, sử dụng ổn định, trồng các cây trái trên đất. Đến năm 2009 vợ chồng ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay là thửa đất số 48, tờ bản đồ 24, diện tích 2.282m², phần diện tích tăng lên là do cấp nhầm một phần diện tích của ông A vào sổ đỏ của ông C và bà T. Phần đất bà K, ông H đang sử dụng hiện nay ông C, bà T vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông C và bà T đồng ý sang tên cho ông H, bà K phần diện tích đất đã đổi, qua đo đạc thực tế có diện tích 465.9m².

Ông C, bà T khởi kiện phản tố, yêu cầu ông H, bà K phải làm thủ tục sang tên cho ông C, bà T phần đất đã đổi: Ngang 10m, dài hết đất, diện tích đo đạc thực tế 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 63, 80, tờ bản đồ số 24.

Trường hợp nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, ông C, bà T yêu cầu bà K, ông H trả lại phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 95), tờ bản đồ số 24. Ông C và bà T đồng ý trả lại cho bà K, ông H phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24. Đối với các công trình, cây trồng trên đất ông C, bà T yêu cầu di dời, trả lại hiện trạng đất trống.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn A trình bày:

Khoảng năm 2000, ông A và bà H1 có bán cho ông B, bà D một phần đất ngang 10m, dài hết đất theo ranh đã cắm giá 10.000.000 đồng, khi mua bán không làm giấy tờ, cũng chưa làm thủ tục sang tên do là chị, em trong gia đình. Khi mua bán có bàn giao đất, cắm ranh, ông B, bà D đã giao đủ tiền cho A, bà H1 và đã nhận bàn giao đất. Sau đó ông B, bà D bán lại cho ông H, bà K phần đất trên. Đến khoảng năm 2002 ông H, bà K và ông C, bà T có tiến hành đổi đất cho nhau. Năm 2009, ông A và bà H1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 61, tờ bản đồ 24 như hiện nay. Nay ông C, bà T đang sử dụng phần đất do ông A và bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A đồng ý, không có tranh chấp. Trước đây ông có đi làm thủ tục để sang tên cho ông C, bà T nhưng do đo đạc có sai sót nên không làm sổ đỏ được. Nay ông đồng ý cho ông C, bà T tiếp tục sử dụng đất phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất 63, 80), tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông A và bà H1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà vợ của ông Lý Văn A, là em dâu của ông Lý Công H và chị dâu của bà Lý Thị Kim T. Trước đây bà và ông A có bán cho bà Lý Thị Ngọc D và ông Nguyễn Ngọc B phần đất ngang 10m, dài khoảng 40m, bà không biết thửa đất, hay tờ bản đồ. Vì chị, em trong gia đình nên thỏa thuận mua bán bằng miệng và chưa làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B, bà D đã giao đủ tiền. Khoảng một thời gian sau ông B, bà D bán lại phần đất trên cho bà K, ông H, và ông H, bà K có đổi đất cho ông C, bà T như các đương sự đã trình bày. Sau khi đổi đất, các bên đã tiến hành cắm ranh, xây hàng rào, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Đối với phần diện tích đất ngang 10m; dài khoảng 40m mà hiện nay ông C, bà T đang quản lý sử dụng bà H1, ông A đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông, bà đã bán cho ông B, bà D; sau đó ông B, bà D bán lại cho ông H, bà K và hiện nay ông C, bà T đang sử dụng ổn định, xây hàng rào nhiều năm nay nên bà không có tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D trình bày:

Trước năm 2002 ông B, bà D có mua của ông Lý Văn A một phần đất khoảng 500m² với giá 10.000.000 đồng. Đến ngày 12/8/2002 ông B, bà D có bán lại phần đất trên cho ông H, bà K với giá 15.000.000 đồng, ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông H, bà K quản lý sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K, ông C, bà T thì ông B, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà D và ông H, bà K bị vô hiệu thì ông bà đồng ý trả lại cho ông H, bà K số tiền 15.000.000 đồng, yêu cầu ông H, bà K trả lại đất, ông B, bà D không tranh chấp với ông A, bà H1, ông C, bà T trong vụ kiện này. Đối với các tài sản trên đất của ông C, bà T ông bà không có tranh chấp, ông B, bà D tự giải quyết với ông C, bà T.

Tại phiên tòa:

Ông H, bà K yêu cầu ông C, bà T làm thủ tục sang tên đối với phần đất diện tích 465.9m². Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà D và ông H, bà K đối với diện tích 393.8m². Buộc ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà T. Ông H, bà K đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C, bà T và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, tự nguyện chịu chi phí đo đạc 14.000.000 đồng.

Ông C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K. Yêu cầu ông H, bà K làm thủ tục sang tên cho ông C, bà T phần đất diện tích 393.8m², ông tự nguyện chịu chi phí đo đạc 11.000.000 đồng. Trường hợp nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, ông yêu cầu ông H, bà K trả lại phần diện tích đất đã đổi cho ông, các tài sản trên đất ông đồng ý thanh toán lại theo giá trị đã thỏa thuận.

Ông A đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà T đối với diện tích ông C, bà T đang sử dụng nhưng do ông A đang tranh chấp với ông H, bà K một phần đất khác nên ông A không đồng ý đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân **dân khu vực 11, tỉnh** Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự, khoản 2, Điều 3, Điều 74 Luật đất đai năm 1993, Điều 45, 47 Luật đất đai năm 2024; Điều 147 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 về án phí và lệ phí.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K đối với ông A, bà H1, ông B, bà D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 393.8m², thuộc một phần thửa 61 (thửa mới 63, 80), tờ bản đồ số 24 (theo sơ đồ đo đạc tại các điểm 5,6,7,8), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1) giữa ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1 với ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D và giữa ông B, bà D với ông H, bà K. Buộc ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K đối với ông C, bà T về việc thực hiện thủ tục chuyển đổi QSDĐ, cụ thể: ông H, bà K được sử dụng phần đất diện tích 465,9m², đất thuộc một phần thửa 48 (thửa mới 95, 63), tờ bản đồ số 24 (theo sơ đồ đo đạc tại các điểm 1,2,3,4).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà T với ông H, bà K về việc thực hiện thủ tục chuyển đổi QSDĐ, cụ thể: Ông C, bà T được sử dụng phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa 61 (thửa mới 63, 80), tờ bản đồ số 24 (theo sơ đồ đo đạc tại các điểm 5,6,7,8).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông H, bà K tự nguyện chịu 14.600.000 đồng. Ông C tự nguyện chịu 11.000.000 đồng.

Về án phí: ông C, bà T, ông A, bà H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông H, bà K, ông B, bà D được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K khởi kiện ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển đổi; khởi kiện yêu cầu bà Lý Thị Ngọc D và ông Nguyễn Ngọc B, ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1 thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T khởi kiện ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển đổi. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Lý Thị Ngọc D, ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Kim T, bà Trần Thị H1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất:

[3.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D vào năm 2000; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D vào ngày 12/8/2002 đối với phần đất diện tích ngang 10m, dài hết đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 393.8m² thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất 63, 80), tờ bản đồ số 24. Ông A, bà H1 thừa nhận năm 2000 có chuyển nhượng cho bà D, ông B phần đất diện tích ngang 10m, dài hết đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 393.8m², khi chuyển nhượng không làm hợp đồng, ông A, bà H1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng và bàn giao đất cho ông B, bà D. Ông B, bà D thừa nhận năm 2002 có chuyển nhượng cho ông H, bà K phần diện tích nêu trên bằng giấy tay, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 15.000.000 đồng và bàn giao đất cho ông H, bà K. Ông A, bà H1 không tranh chấp, phản đối việc chuyển nhượng giữa ông B, bà D và ông H, bà K.

Giao dịch giữa các đương sự đang được thực hiện, về nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 ông B, bà D đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng cho ông A, bà H1; ông H, bà K đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 15.000.000 đồng cho ông B, bà D. Ông A, bà H1 không phản đối, tranh chấp việc chuyển nhượng giữa ông B, bà D và ông H, bà K nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1.

[3.2] Về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2002 giữa ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24 và phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 95, 63), tờ bản đồ số 24. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự bằng hình thức nói miệng là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Tại thời điểm chuyển đổi phần đất diện tích 393.8m² ông H, bà K vẫn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi chuyển đổi ông H, bà K và ông C, bà T đều đã xây dựng hàng

rào kiên cố, ổn định, trồng các loại cây trên đất, ông A, bà H1 không phản đối và tranh chấp việc ông C, bà T sử dụng phần đất diện tích 393.8m². Các bên không có tranh chấp đòi lại đất đã chuyển đổi, việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng, canh tác của các bên. Các bên đều đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay, đúng mục đích và phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993, 2003, 2013 và năm 2024 nên để không gây xáo trộn việc sử dụng đất của các đương sự cần công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2002.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2002 giữa ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1 và phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa 95, 63), tờ bản đồ số 24; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc:

Ông H, bà K tự nguyện chịu 600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 14.000.000 đồng chi phí đo đạc.

Ông C, bà T phải chịu 11.000.000 đồng chi phí đo đạc. Ghi nhận ông H, bà K đã thanh toán xong, ông C, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà K số tiền 11.000.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K được chấp nhận nên ông C, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông B, bà D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông A, bà H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H, bà K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với yêu cầu phản tố của ông C, bà T.

Ông B, bà D, ông H, bà K là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn Điều 129; Điều 500; khoản 1 Điều 502; Điều 161; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Khoản 2 Điều 170, 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 31, Điều 73, 74, 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điểm a Khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 45; Điều 47 Luật Đất đai năm 2024

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D, ông Lý Văn A, bà Trần Thị H1.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” với ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” với ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 giữa ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Ngọc B, bà Lý Thị Ngọc D đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2002 giữa ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K và ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T đối với phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24 và phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 95, 63), tờ bản đồ số 24.

Ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K có quyền sử dụng phần đất diện tích 465.9m², thuộc một phần thửa đất số 48 (nay thuộc một phần thửa đất số 95, 63), tờ bản đồ số 24 và toàn bộ tài sản trên đất, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 63, dài 45.81m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 95, dài 48.23m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 80, dài 10m;

Hướng Bắc giáp đường ĐT.781B dài 10m.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03919...830/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-5-2009 cho ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T.

Ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T có quyền sử dụng phần đất diện tích 393.8m², thuộc một phần thửa đất số 61 (nay thuộc một phần thửa đất số 63, 80), tờ bản đồ số 24 và toàn bộ tài sản trên đất, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp: Thửa đất số 80, dài 38.47m.

Hướng Tây giáp: Thửa đất số 63, dài 40.91m.

Hướng Nam giáp: Thửa đất số 80, dài 10m

Hướng Bắc giáp: Đường ĐT.781B, dài 10m;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04090...1491/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-8-2009 cho ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1.

Ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K, ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 13-8-2025 của Công ty TNHH MTV V, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh khu vực T xác nhận ngày 30-10-2025.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc:

Ông Lý Công H, bà Nguyễn Thị K phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) chi phí đo đạc. Ghi nhận ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K đã nộp đủ.

Ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T phải chịu 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) chi phí đo đạc. Ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K đã nộp xong, ông Trần Hữu C và bà Lý Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Ông Lý Công H và bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Ngọc B và bà Lý Thị Ngọc D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Ông Trần Hữu C, bà Lý Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0016291 ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lý Văn A và bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 qui 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 tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (hà).

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

Phạm Hồng Hà

