

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – TÂY NINH

Bản án số: 255/2026/DS-ST

Ngày: 28-7-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Thị Ngọc Lan**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Quốc Thắng;
- Ông Trương Hoàng Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 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 1042/2026/TLST-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phí Hữu Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (đã chết ngày 01/3/2026).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

2/ Anh Phí Hữu Đ1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

3/ Chị Phí Thị Minh N, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh

Tây Ninh – vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Tô Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/11/2025, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 10/01/2022, ông Phí Hữu Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân V phần đất diện tích 1.000 m², thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

Ông Đ đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng cho ông V, do thời điểm đó ông V nói là giấy hiện đang vay vốn ngân hàng nên chưa thực hiện được thủ tục tách thửa cho ông Đ, hẹn đến cuối năm 2023 sẽ thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Đ. Đến hẹn ông Đ tiến hành yêu cầu nhiều lần thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông V không thực hiện. Đến tháng 07/2025, ông Đ đến nhà đòi lại số tiền 350.000.000 đồng thì ông V đồng ý, hẹn đến ngày 30/11/2025 sẽ trả lại cho ông Đ, hai bên không có làm giấy tờ gì.

Ngày 01/3/2026, ông Đ chết, vụ án do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: Bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1 và Phí Thị Minh N tiếp tục tham gia.

Hiện nay bà T được biết phần đất này đã bị kê biên Thi hành án. Sau này bà được biết phần đất này do ông V và bà Tô Thị L vợ ông V cùng đứng tên chủ sử dụng đất nhưng do bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông V, do giao dịch là ông V giao dịch, ông V viết giấy bán đất và nhận tiền nên bà và anh Đ1, chị N không yêu cầu bà L cùng trả.

Nay bà và anh Đ1, chị N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ yêu cầu ông V trả lại số tiền 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn ông Nguyễn Xuân V và người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan bà Tô Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham dự phiên hòa giải.*

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 131, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Hữu Đ đối với ông Nguyễn Xuân V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Xuân V có trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phí Hữu Đ gồm: bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1 và chị Phí Thị Minh N số tiền 350.000.000 đồng.

+ Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân V phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1, chị Phí Thị Minh N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Xuân V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét Giấy bán đất ngày 10/01/2022: Bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1 và chị Phí Thị Minh N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phí Hữu Đ yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 01 công đất (1.000m²) thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy bán đất ngày 10/01/2022 với tổng số tiền 350.000.000 đồng do ông Đ ký tên bên mua, ông V ký tên bên bán vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Xuân V trả lại số tiền 350.000.000 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Về nội dung, phần đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh tổng diện tích 16.691,3m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chủ sử dụng Nguyễn Xuân V và Tô Thị L ngày 11/02/2022 theo Giấy chứng nhận số ĐĐ 325324, số vào sổ cấp GCN CS05823 hiện đang bị kê biên thi hành án theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2024 nên Giấy bán đất này không thể thực hiện được.

Về hình thức, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập hợp đồng công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định tại Điều 117, 119, khoản 1 Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm cả về nội dung và hình thức nên xác định là giao dịch vô hiệu toàn bộ tại thời điểm xác lập.

Ông Nguyễn Xuân V và bà Tô Thị L đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Toà án do đó phải chịu hậu quả của việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu và yêu cầu ông V trả lại số tiền đã nhận 350.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật về xử lý giao dịch vô hiệu quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phí Hữu Đ và ông Nguyễn Xuân V tuy được xác lập trên cơ sở tự nguyện nhưng vi phạm về cả nội dung và hình thức. Do hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự buộc ông V trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ số tiền 350.000.000 đồng, ghi nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ không yêu cầu tính lãi.

Đối với bà Tô Thị L, bà L không đồng ý cho Tòa án làm việc vì bà L cho rằng bà không liên quan đến giao dịch giữa ông Phí Hữu Đ và ông Nguyễn Xuân V. Đồng thời những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ cũng không yêu cầu bà L cùng trả nên không đặt ra ra giải quyết đối với bà L.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Hữu Đ đối với ông Nguyễn Xuân V. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 theo Giấy bán đất giữa ông Phí Hữu Đ và ông Nguyễn Xuân V đối với quyền sử dụng đất 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Xuân V có nghĩa vụ trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1, chị Phí Thị Minh N số tiền 350.000.000 đồng theo quy định tại Điều 129, 131, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ không yêu cầu tính lãi suất.

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Vũ phải chịu 600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà T đã nộp chi phí này xong nên ông V có trách nhiệm trả cho bà T.

H

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án:

Ông Nguyễn Xuân V phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 131, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Hữu Đ đối với ông Nguyễn Xuân V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 theo Giấy bán đất giữa ông Phí Hữu Đ và ông Nguyễn Xuân V đối với quyền sử dụng đất 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Xuân V có trách nhiệm trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: Bà Phạm Thị T, anh Phí Hữu Đ1 và chị Phí Thị Minh N số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Xuân V phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phí Hữu Đ không phải chịu và được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ phải chịu 600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà T đã nộp chi phí này xong nên ông V có trách nhiệm trả cho bà T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn 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 được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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

Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Ngọc Lan