

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: 69/2025/DS-ST

Ngày: 23-09-2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Đẹp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Đoàn.

Ông Nguyễn Minh Chí.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Hà - 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:** Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 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: 358/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Mai Văn H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1970;

2. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Q, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Mai Văn H trình bày:

Vào năm 1998, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C (đã chết) và bà Phan Thị M (đã chết ngày 10/11/2023) phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 20 chỉ, vàng 24K.

Ông đã giao đủ vàng và bà M, ông Chờ cũng đã giao đất cho ông sử dụng từ năm 1998 đến nay. Khi mua bán đất hai bên có ký giấy tay mua bán nhưng sau đó bị thất lạc nên vào ngày 10/3/2008 bà M có viết tờ giấy tay khác để xác nhận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Khi lập giấy xác nhận bà M hẹn đến khi nào bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa thì sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông đứng tên đối với diện tích đất 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03 mà ông đã mua và đang quản lý, sử dụng. Nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M không thực hiện hợp đồng, không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông đứng tên đối với diện tích đất 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03 dù ông đã nhiều lần yêu cầu bà M thực hiện.

Chính vì vậy, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Th, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị Kim L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2008 giữa ông Nguyễn Văn C (đã chết) và bà Phan Thị M (đã chết 10/11/2023) với ông đối với phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại **ấp T**, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Vị trí, tứ cận đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/02/2025 để ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì bị đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn C (đã chết) cùng mẹ ông là bà Phan Thị M (đã chết) có 04 người con gồm: Ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Nguyễn Thị Kim L, không biết địa chỉ cư trú. Sau khi nhận Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/02/2025 và Chứng thư Thẩm định giá ông có ý kiến như sau: Các anh chị em của ông không biết sự việc chuyển nhượng đất giữa ông Mai Văn H với cha mẹ ông như thế nào, cũng không nghe cha mẹ ông nói, chỉ biết ông H có sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C tỉnh Long An nhưng không biết sử dụng từ khi nào do đất gia đình để cho người khác thuê sử dụng. Ông Mai Văn H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2008 giữa bà Phan Thị M với ông Mai Văn H đối với phần đất có diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An thì ông không đồng ý vì ông và các anh chị em của ông không biết việc chuyển nhượng và nếu có việc chuyển nhượng đất như ông H trình bày

thì tại sao khi cha mẹ ông còn sống ông H không yêu cầu cha mẹ ông làm thủ tục sang tên. Hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Kim L đang giữ. Tại phiên tòa ông Vũ không biết quá trình chuyển nhượng giữa cha mẹ ông với ông Mai Văn H mà chỉ nghe nói là cho ông H thuê đất sử dụng, phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 530 thì do bà Thoa đang canh tác lúa.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như thụ lý đúng thẩm quyền, xác định tư cách người tham gia tố tụng chính xác, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phan Thị M đề ông Mai Văn H làm thủ tục kê khai cấp giấy đối với phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc **tại ấp T**, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo địa chính số 17-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/02/2025

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh giữa ông Mai Văn H với bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Nguyễn Quốc V là: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền và nghĩa vụ.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Nguyên đơn ông Mai Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị Kim Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị Kim L được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng trên Đài tiếng nói Việt Nam và trên Báo Công lý nhưng ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt toàn bộ **trong** quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt ông Vương, bà Loan theo quy định tại Điều 180, Điều 207, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị M (đã chết ngày 10/11/2023) và ông Nguyễn Văn C (đã chết) với ông Mai Văn H đối với phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) thấy rằng:

Thửa đất số 530, tờ bản đồ 03, diện tích 6.505m², loại đất Lúa tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C (đã chết) và bà Phan Thị M (đã chết ngày 10/11/2023) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Theo ông H trình bày thì năm 1998 ông Chờ, bà M đã chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) bằng hình thức ký giấy tay mua bán, với giá chuyển nhượng là 20 chỉ, vàng 24K. Sau khi ông H giao đủ vàng, ông Chờ và bà M đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1998 đến nay. Do giấy tay mua bán đất bị thất lạc, ngày 10/3/2008, bà Phan Thị M đã lập lại giấy tay có tiêu đề “Đơn xin xác nhận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Trong đó bà M có viết: *“Tôi tên Phan Thị M.....Là vợ của ông chồng quá cố Nguyễn Văn C, SN 1938. Trước đây, năm 1998, vợ chồng tôi có chuyển nhượng phần đất 20s <2.000m²> loại đất hạng ba cho đứa cháu tên Mai Văn H, sinh năm 1955, cư ngụ tại ấp Đ với số tiền là: 2 cây vàng y (20 chỉ) có làm giấy tại giữa hai bên. Nay giấy bị thất lạc. Hiện giờ tôi là người thừa kế quyền sử dụng đất của chồng tôi, tên Nguyễn Văn C, sinh năm 1938.*

Nay tôi lập lại giấy tay mới cho cháu Mai Văn H để chờ ngày làm bằng khoán đồ không ai được quyền tranh chấp nếu có điều gì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Thuận Thành 10/03/2008

Có lãn tay của người viết đơn Phan Thị M; chữ ký của người mua Mai Văn H, nhân chứng Bên A Nguyễn Văn Tám. 1952, nhân chứng Bên B Nguyễn Thị Ba”.

Xét thấy, đơn xin xác nhận ngày 10/3/2008 có lãn tay của bà Phan Thị M và có chữ ký xác nhận của hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn Tám (bên A) và bà Nguyễn Thị Ba (bên B). Tại tờ tường trình ngày 11/08/2025 và ngày 12/08/2025 thì cả ông Tám và bà Ba đều xác nhận ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị M có bán cho ông Mai Văn H đất nông nghiệp, tờ bản đồ số 3 với giá 20 chỉ, vàng 24K. Tại phiên tòa thì ông Vũ là con của bà M và ông Chờ xác định ông H đang quản lý sử dụng một phần thửa đất số 530 và phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 530 thì do bà Thoa canh tác lúa, các bên không có tranh chấp. Qua đo đạc diện tích thực tế phần đất ông H đang quản lý sử dụng có diện tích là 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất Lúa, thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/02/2025.

Từ những chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định năm 1998 bà M, ông Chờ đã chuyển nhượng đất cho ông H, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

thì ông Chờ, bà M đã giao đất cho ông H sử dụng và ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Chờ, bà M, ông H sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không ai tranh chấp. Do đó ông H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chờ, bà M với ông H là có căn cứ nên chấp nhận. Ông H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và thẩm định giá là 13.072.000 đồng. Nguyên đơn ông Mai Văn H tự nguyện chịu chi phí này, đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí:

[6.1] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng.

[6.2] Về lệ phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Mai Văn H chịu 5.539.000 đồng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông H đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Điều 5, 147, 157, 165, 180, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 25, 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 117, Điều 500, 501 và Điều 502, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị M (đã chết ngày 10/11/2023) và ông Nguyễn Văn C (đã chết) với ông Mai Văn H đối với phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh)

2. Ông Mai Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.862m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). (Vị trí, tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/02/2025).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không 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 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Kim Th, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng.

4. Về quyền, thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phan Thị Đẹp