

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 90/2025/DS-ST

Ngày: 20-6-2025

“V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và Hợp
đồng đặt cọc”.

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 HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Phan Ngọc Thạch**;
- Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt**.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Lưu Sử Ngọc Quân**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Bích Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 20 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Văn H1, sinh năm 1970 và bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ D, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ B, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Vắng phòng công chứng Bùi Văn H4; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H4 – Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H4: Bà Bùi Thị N – Công chứng viên (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/9/2024 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là bà Mai Thị Kim H trình bày:

Năm 2022, do kẹt tiền và có người giới thiệu nên ông T1 có vay bà H2 300.000.000 đồng, lãi 6%/tháng, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02060 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông T1 ngày 22/10/2020, có ký Hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để làm tin vào ngày 05/7/2022, đã được công chứng tại Văn phòng C, hẹn khi nào trả đủ tiền sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất thế chấp thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 67, diện tích 435 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ông T1 được biết bà H2 đã sang nhượng lại thửa đất trên cho chị T2 với giá 1.500.000.000 đồng. Ông T1 nhiều lần đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H2 nói phải trả cho bà 01 tỷ đồng thì mới trả lại giấy tờ đất. Ông T1 không đồng ý vì ông T1 biết bà H2 không còn giữ giấy tờ đất của ông T1 nữa nên mới khởi kiện.

Nay bà đại diện cho ông T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa ông T1 và bà H2, ông H vô hiệu. Ông T1 đồng ý trả lại cho bà H2, ông H số tiền 300.000.000 đồng. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 giữa bà H2, ông H và anh H3, chị T2 vô hiệu. Đối với việc chị T2 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông T1 không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là anh Trần Quốc T1 trình bày:

Vào năm 2022, bà H2 có quen biết với ông T1 thông qua người khác giới thiệu. Trong thời gian đó ông T1 có vay tiền của bà H2 nhiều lần, ông T1 nói vay tiền là để trả lãi cho số tiền ông T1 đã vay trước đó của người khác và để đáo hạn Ngân hàng. Trong thời gian này ông T1 gặp khó khăn không trả được lãi cho Ngân hàng nên nhiều lần ông T1 đề nghị vợ chồng bà H2 sang nhượng lại phần đất diện tích 435m², tại thửa số 30, tờ bản đồ số 67 được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T1 ngày 22/10/2020, trên đất có 01 căn nhà, đất tọa lạc tại

[Tổ E, ấp T, xã T, Huyện T, tỉnh Tây Ninh](#) nhưng vợ chồng bà [H2](#) không đồng ý vì còn mẹ già của ông [T1](#) đang ở, hơn nữa vợ chồng bà [H2](#) yêu cầu ông [T1](#) vay tiền thì trả lại bằng tiền. Vì vậy, bà [H2](#) giới thiệu ông [T1](#) đến vay vốn tại [Ngân hàng N1](#), địa chỉ, [C, đường C, khu phố A, Phường A, thành phố T](#) để vay số tiền 450.000.000đồng. Sau khi vay tiền trả lãi hàng tháng thì ông [T1](#) không có tiền trả lãi đều phải vay tiền của bà [H2](#) để trả nhưng ông [T1](#) có dùng vào mục đích khác hay không thì bà [H2](#) không biết. Cụ thể bà [H2](#) đã chuyển khoản cho ông [T1](#) vay các ngày như sau: Ngày 18/02/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 12/3/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 16/3/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 25/4/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 02/5/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 04/5/2022 chuyển khoản 3 lần tổng cộng 15.000.000 đồng, 09/5/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 11/5/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 12/5/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 14/5/2022 chuyển khoản 50.000.000 đồng, 26/5/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 07/6/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng, 16/6/2022 chuyển khoản 3.000.000 đồng, 20/6/2022 chuyển khoản 2.000.000 đồng, ngày 29/6/2022 chuyển khoản 5.000.000 đồng và ngày 30/6/2022 chuyển khoản 20.000.000 đồng. Tất cả các ngày chuyển tiền trên đều được chuyển từ tài khoản của bà [H2](#) có tài khoản số 119017999979 Ngân hàng MB ([Ngân hàng Q](#)) qua tài khoản số 70909585070001 do ông [Nguyễn Thanh T](#) đứng tên. Đây là toàn bộ số tiền mà vợ chồng bà [H2](#) dùng để đặt cọc đất và sau đó là tiền chuyển nhượng đất của ông [T](#). Đến khi đáo hạn Ngân hàng thì bà [H2](#) mới biết ông [T](#) trả lãi không đều, ông [T](#) muốn vay tăng thêm số tiền nhưng bị Ngân hàng từ chối không vay được vì giá trị tài sản không đảm bảo. Không vay lại được [Ngân hàng N1](#), bà [H2](#) cùng ông [T](#) đi liên hệ nhiều Ngân hàng khác cho ông [T](#) vay nhưng các Ngân hàng đều thẩm định giá trị tài sản của ông [T](#) thấp không thể cho vay theo yêu cầu của ông [T](#) được. Do không thể vay được tiền nên ông [T](#) yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho vợ chồng bà [H2](#) với giá 607.000.000 đồng, bằng với số tiền mà ông [T](#) đã vay gồm các khoản tiền chuyển khoản từ ngày 18/02/2022 đến ngày 30/6/2022 tổng cộng 145.000.000 đồng, cộng với tiền trả nợ gốc cho Ngân hàng 450.000.000đồng và tiền lãi để tất toán cho Ngân hàng 12.000.000 đồng vào ngày 30/6/2022. Giá trị tài sản tại thời điểm ông [T](#) chuyển nhượng cho vợ chồng bà [H2](#) đã cao hơn rất nhiều giá trị thị trường. Khi lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra ông [T](#) trực tiếp mang hồ sơ đi xóa thế chấp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T4](#). Từ việc ông [T](#) đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho vợ chồng bà [H2](#) nên ngày 04/7/2022 ông [T](#) yêu cầu bà [H2](#) đến Văn phòng công chứng [Bùi Văn H4](#) để ký Giấy ủy quyền tại văn bản chứng thực chữ ký số 873, quyển số 01/2022-SCT/CKĐC. Theo đó ông [T](#) đã ủy quyền cho bà [H2](#) đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T4](#) nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do ông [T](#) nộp hồ sơ làm thủ tục xóa thế chấp quyền sử dụng đất theo “Giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả” đề ngày nhận hồ sơ là 01/7/2022, ngày hẹn trả hồ sơ 04/7/2022). Khi nhận sổ đỏ xong, ông [T](#) trực tiếp cầm sổ đỏ giao cho bà [H2](#) giữ để ngày 05/7/2022 ông [T](#) lên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà [H2](#). Đúng hẹn ông [T](#) đến [Văn phòng C](#) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng bà [H2](#).

Đến ngày 18/7/2022, [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T4](#) đã ký xác nhận trang 4 với nội dung ông [T](#) chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng bà [H2](#). Ngày 22/11/2022, vợ chồng bà [H2](#) được [Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, từ ngày ông [T](#) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho vợ chồng bà [H2](#) đến hơn 4 tháng sau vợ chồng bà [H2](#) mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày ông [T](#) ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất trên cho vợ chồng bà [H2](#) tại [Văn phòng C](#) giá trị hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 300.000.000 đồng là theo yêu cầu của ông [T](#). Thực tế phần đất trên vợ chồng bà [H2](#) mua của ông [T](#) với số tiền 607.000.000 đồng từ việc trả tiền vay gốc của ông [T](#) tại Ngân hàng là 450.000.000 đồng và tiền trả lãi ngày tất toán cho ông [T](#) 12.000.000 đồng, cộng với tổng số tiền vay các lần ông [T](#) yêu cầu chuyển khoản để trả lãi là 145.000.000 đồng, tất cả các khoản tiền trên đều là tiền gốc. Từ ngày vay tiền đến khi ông [T](#) chuyển nhượng tài sản thì ông [T](#) không trả bất kỳ khoản tiền lãi nào. Ông [T](#) có xin cho mẹ già của ông [T](#) tiếp tục ở tại căn nhà tạm trên phần đất nêu trên một thời gian, khi nào vợ chồng bà [H2](#) có nhu cầu lấy lại tài sản thì ông [T](#) sẽ đưa mẹ ông về Tây Ninh ở và giao tài sản cho vợ chồng bà [H2](#). Từ ngày cho ở tạm đến nay vợ chồng bà [H2](#) không thu bất kỳ khoản tiền nào từ việc mẹ ông [T](#) ở nhờ.

Trong quá trình làm ăn bà [H2](#) có nhu cầu vốn nên vào ngày 28/11/2022 bà [H2](#) có cầm cố cho anh [H3](#) thửa đất nêu trên để vay số tiền 1.500.000 đồng nhưng sau đó xảy ra tranh chấp. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 315/2024/DS-PT ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Phan Văn H1](#) và bà [Đỗ Thị H2](#) với chị [Nguyễn Thị T2](#) ngày 28/11/2022 vô hiệu. Chị [Nguyễn Thị T2](#) và anh [Nguyễn Văn H3](#) có trách nhiệm trả cho bà [Đỗ Thị H2](#) và ông [Phan Văn Hoa G](#) số vào sổ cấp GCN: CS03239, được [Sở T](#) và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/11/2022, tại thửa số 30, tờ bản đồ số 67, diện tích 435,0m², tọa lạc tại [ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh](#) do ông [Phan Văn H1](#) và bà [Đỗ Thị H2](#) đứng tên.

Nay anh đại diện cho bà [H2](#), ông [H1](#) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông [T](#). Giả sử Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với việc anh [H3](#), chị [T2](#) đang giữ sổ đỏ thửa đất trên thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông [H1](#), bà [H2](#) không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh [Nguyễn Văn H3](#) trình bày:

Sự việc anh giữ sổ đỏ của bà [H2](#), ông [H1](#) đã được trình bày rõ và giải quyết xong tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của TAND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2024/DS-PT ngày 15/7/2024 của TAND tỉnh Tây Ninh. Theo Bản án phúc thẩm trên thì bà [H2](#) có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh 1,5 tỷ đồng tiền gốc và 53.890.000 đồng tiền lãi, vợ chồng anh phải trả lại sổ đỏ thửa đất trên cho bà [H2](#), ông [H1](#). Vợ chồng anh đã làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng bà [H2](#) chưa trả tiền nên anh chưa trả lại sổ đỏ cho bà [H2](#), ông [H1](#). Hiện nay, sổ đỏ thửa đất trên do anh đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho ai.

Việc tranh chấp giữa ông [T](#) với bà [H2](#), ông [H1](#) không liên quan gì đến anh, anh không biết gì về sự việc này nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với số đồ thừa đất trên thì khi nào bà [H2](#) trả đủ tiền cho anh thì anh sẽ trả lại cho bà [H2](#), ông [H1](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị [Nguyễn Thi T2](#) trình bày:

Chị hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh [H3](#). Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Bà [Bùi Thi N](#) là người đại diện cho [Văn phòng C](#) trình bày:

Vào ngày 05/7/2022, [Văn phòng C](#) có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T](#) và bà [H2](#), ông [H1](#) đối với thửa đất trên. Việc công chứng Hợp đồng trên đã được thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật về công chứng. Do đó, [Văn phòng C](#) yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phần tranh luận:

Bà [H1](#) trình bày: Ông [T](#) vay của bà [H2](#) số tiền 300.000.000 đồng là có thật. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có thật bởi vì Điều 2 của Hợp đồng có ghi giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và trả bằng tiền mặt nên không phù hợp với lời trình bày của bị đơn. Tiền thuế thu nhập cá nhân ông [T](#) cũng không nộp dù Hợp đồng chuyển nhượng có ghi ông [T](#) phải chịu. Việc bị đơn trình bày cho ông [T](#) vay 450.000.000 đồng tại Ngân hàng để ông [T](#) trả nợ Ngân hàng mà không có chứng cứ chứng minh là không phù hợp. Vì vậy, giả sử nếu có việc ông [T](#) có vay bà [H2](#) số tiền 607.000.000 đồng thì cũng là giao dịch khác, không liên quan đến vụ án này. Trước đây, mẹ ông [T](#) có ở trên đất nhưng nay đã không còn ở nữa, phía bị đơn cũng không tiếp quản nhà đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [T](#), ông [T](#) đồng ý trả cho bà [H2](#), ông [H1](#) số tiền 300.000.000 đồng và xin không trả lãi.

[Anh T3](#) trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất giữa hai bên thể hiện là 145.000.000 đồng phù hợp với số tiền bà [H2](#) chuyển khoản cho ông [T3](#) vay nhiều lần trước đó. Nguyên đơn cho rằng chỉ vay tiền của bị đơn thì phải có việc trả lãi trong khi nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc có trả lãi. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách thì phải được lập từ lần vay tiền đầu tiên chứ không phải thực hiện ở lần vay cuối. Nguyên đơn cho rằng không bàn giao nhà, đất là không đúng vì nguyên đơn không còn ở trên đất, bị đơn cũng bỏ hoang nên Hợp đồng chuyển nhượng là có thật.

[Anh H3](#) trình bày: Khi nào bà [H2](#) trả đủ tiền cho anh thì anh sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà [H1](#) đối đáp: Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng có thật thì việc thanh toán thực hiện như thế nào nên đề nghị xem lại sao kê của bị đơn, xem lại tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng hay 607.000.000 đồng. Bà [H2](#) chỉ giao dịch

vay tiền với ông [T3](#) nhưng khi sang nhượng thì có ông [H1](#) ký Hợp đồng sang nhượng là không phù hợp. Ông [T3](#) ký Hợp đồng sang nhượng nhưng không hiểu rõ nội dung của hợp đồng nên không đảm bảo hiệu lực của hợp đồng.

[Anh T3](#) đối đáp: Nguyên đơn không thừa nhận sao kê của bị đơn nhưng số tài khoản nhận tiền là của ông [T3](#) nên đề nghị được công nhận chứng cứ này của bị đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 122, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 157, 165, 217 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 để xử theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [T3](#) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T3](#) và bà [H2](#), ông [H1](#) vô hiệu.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông [T3](#) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 giữa bà [H2](#), ông [H1](#) và chị [T2](#) vô hiệu.

+ Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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:

[1.1] Ông [T3](#) là Nguyên đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà [H1](#) đại diện. Bà [H2](#), ông [H1](#) là Bị đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh [T3](#) đại diện. Chị [T2](#) vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Bà [N](#) là người đại diện của Văn phòng công chứng [Bùi Văn H4](#) vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông [T3](#), bà [H2](#), ông [H1](#), chị [T2](#), bà [N](#).

[1.2] Ngày 20/5/2025, phía ông [T3](#) có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 giữa bà [H2](#), ông [H1](#) và anh [H3](#), chị [T2](#) vô hiệu. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết đối với phần yêu cầu này của ông [T3](#).

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, bà [H1](#) đại diện cho ông [T3](#) yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T3](#) và bà [H2](#) đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 67 vô hiệu; ông [T3](#) đồng ý trả lại cho bà [H2](#), ông [H1](#) số tiền 300.000.000 đồng, xin không trả lãi. [Anh T3](#) đại diện cho bà [H2](#), ông [H1](#) không đồng ý với yêu cầu của ông [T3](#). Anh [H3](#) yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Xét yêu cầu của các bên đương sự thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 giữa ông [T3](#) và bà [H2](#), ông [H1](#) và lời thừa nhận của các bên có đủ căn cứ xác định ngày 05/7/2022 các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 67, có diện tích 435 m² tọa lạc tại [ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh](#) tại [Văn phòng C](#) là có thật. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai về hình thức của Hợp đồng, thể hiện các bên hoàn toàn tự nguyện.

[2.2] Phía ông [T3](#) cho rằng không chuyển nhượng đất mà chỉ có vay của bà [H2](#) 300.000.000 đồng; nhận tiền 02 lần, lần đầu nhận 180.000.000 đồng, lần sau nhận 120.000.000 đồng; có trả lãi được 04 tháng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc có vay tiền và có trả lãi như trên, phía bà [H2](#), ông [H1](#) cũng không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về giá chuyển nhượng: Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, giá trị thực tế ông [H1](#), bà [H2](#) trình bày là 607.000.000 đồng. Căn cứ vào Báo cáo tài khoản khách hàng đối ứng – giao dịch FT của [Ngân hàng Q](#) đối với tài khoản số 1190179999979 do bà [Đỗ Thị H2](#) đứng tên và lời thừa nhận của bà [H1](#) tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định bà [H2](#) có chuyển khoản cho ông [T3](#) vay tiền 18 lần từ ngày 02/6/2022 đến ngày 30/6/2022 với số tiền tổng cộng là 145.000.000 đồng là có thật. Bị đơn xác định số tiền vay này sau đó được chuyển thành tiền sang nhượng đất là có căn cứ vì tất cả đều được thực hiện trước ngày các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn xác định số tiền sang nhượng đất còn lại là 462.000.000 đồng bà [H2](#) đã trả đủ cho ông [T3](#) vào ngày 30.6.2022 để ông [T3](#) trả nợ Ngân hàng lấy sổ đỏ ra thực hiện việc sang nhượng là không có căn cứ mà chỉ có căn cứ xác định được số tiền thành toán là 445.000.000 đồng gồm số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, và số tiền chuyển khoản là 145.000.000 đồng, cũng đã cao hơn so với kết quả định giá hiện tại đất chỉ có giá 441.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà [H1](#) cho rằng các điều khoản các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều có thật, có giá trị thực hiện nhưng lại yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do giả tạo là tự mâu thuẫn với mình.

[2.4] Ngoài ra, qua xem xét, thẩm định tại chỗ và lời thừa nhận của các bên có đủ căn cứ xác định phần đất và căn nhà trên đất hiện nay không có người nào ở là phù hợp với lời trình bày của bị đơn là nhà, đất đã nhận nhưng bỏ hoang.

[2.5] Từ những phân tích trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng, bị đơn đã trả đủ tiền sang nhượng đất cho nguyên đơn phù hợp với giá trị đất, đã nhận quản lý đất nên không phải là Hợp đồng giả tạo. Do đó, cần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với việc anh [H3](#), chị [T2](#) đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên đã được giải quyết xong tại Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2024/DS-PT ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nên tiếp tục được thi hành theo Bản án này.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông [T3](#) không được chấp nhận nên ông [T3](#) phải chịu toàn bộ là 4.000.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ghi ông [T3](#) đã nộp và đã chi phí xong

[5] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 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: Buộc ông [T3](#) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 157, 165, điểm c khoản 1 Điều 217 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Thanh T](#) đối với bà [Đỗ Thị H2](#), ông [Phan Văn H1](#) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 giữa ông [Nguyễn Thanh T](#) và bà [Đỗ Thị H2](#), ông [Phan Văn H1](#) đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 67, có diện tích 435 m² tọa lạc tại [ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh](#), có tứ cận: Đông giáp đường ĐH244, Tây giáp thửa đất số 07, Nam giáp thửa đất số 31, Bắc giáp thửa đất số 26 là vô hiệu.

2. Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Thanh T](#) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 giữa bà [Đỗ Thị H2](#), ông [Phan H1](#) và anh [Nguyễn Văn H3](#), chị [Nguyễn Thị T2](#) vô hiệu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Buộc ông [Nguyễn Thanh T](#) phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng; ghi nhận ông [Nguyễn Thanh T](#) đã nộp và đã chi phí xong

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông [Nguyễn Thanh T](#) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006843 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do [Mai Thị Kim H](#) nộp thay); ông [Nguyễn Thanh T](#) được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

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 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 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.

6. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Chung