

**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: 11/2025/DS-ST
Ngày: 30-7-2025
V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất, 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 Trần Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Đoàn

Ông Nguyễn Công Danh

- 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: Bà Phan Thị Thơ, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 24 và ngày 30 tháng 7 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: 143/2024/TLST-DS ngày 19/4/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đ, bà T: Ông Trần Thành N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023). Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh; Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2025). Có mặt

Ông Phan Thành T1 sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Ông Lê Thanh N2, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt

Ủy ban nhân dân xã P, huyện C; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C: Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt

Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

Em Nguyễn Thiên A, sinh năm 2021; Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

Chị Nguyễn Ngọc N3, sinh năm 2000; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt

Văn phòng C; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nay là ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T là ông Trần Thành N trình bày:

Thửa đất tranh chấp số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do bà Lê Thị Ú (mẹ của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị L, ông Phan Thành T1) khai hoang từ trước năm 1975. Sau đó, năm 1996 bà Ú đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2014, bà Ú chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Đ, bà T nên ông Đ, bà T cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm thỏa thuận thì trên đất có căn nhà ngói của bà Ú nên có thỏa thuận luôn phần căn nhà, khi đó gia đình bà L đang ở chung với bà Ú.

Sau đó, ông Đ và bà T có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng

thửa đất số 1569 cho bà Ú giữ để tiện cho việc kiểm tra, đối chiếu khi Nhà nước đo đạc bản đồ ở địa phương. Khi ấy, ông Đ và bà T ở Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2018 thì bà Ú chết nên ông Đ và bà T có tìm lại giấy chứng nhận nhưng không thấy. Sau đó, bà T phát hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với bà Nguyễn Thị Ánh N1 lập tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C liên quan đến thửa đất số 1569 nêu trên. Tuy nhiên, ông Đ, bà T xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải là của ông Đ, bà T. Và ông Đ, bà T hoàn toàn không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1569 cho bà N1.

Vì vậy, ông Đ, bà T khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Ánh N1 đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh), sổ chứng thực 99, quyển số 01-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An (cơ quan kế thừa là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tây Ninh).

Ông Đ, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và vẫn đồng ý cho bà L, vợ chồng bà N1 và các con đang sinh sống trên đất được tiếp tục ở. Ngoài ra cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản do bà Ú để lại.

Việc bà Ú năm 2000 có lập di chúc hay không thì ông Đ, bà T không biết. Đối với lời khai của ông Lê Thanh N2 và lời khai của các hộ dân tại khu vực ấp P, xã P (nay là ấp P, xã C) về việc mua bán giữa ông N2 và bà L thì ông Đ, bà T xác định các lời khai không đúng.

Do thửa đất không phải thuộc quyền sử dụng của ông K1 hay ông N2 nên phía nguyên đơn không đồng ý đối với các yêu cầu của bà L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Ú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T ngày 31/12/2014, tại Văn phòng C số công chứng 15135, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD. Cũng như không đồng ý với yêu cầu xác định bà L là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1569 nêu trên do bà L mua đất từ năm 1990. Và không đồng ý công nhận việc tặng cho thửa đất trên từ bà Nguyễn Thị L cho bà Nguyễn Thị Ánh N1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thời điểm bà Ú chuyển nhượng cho ông Đ, bà T thì trên đất chỉ có căn nhà ngói của bà Ú nên đã chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất với giá 100.000.000 đồng. Mục đích để sau này ông Đ, bà T chia đều có 04 anh em là ông Đ, bà T, bà L và ông T1, nếu bà T, ông Đ không đưa 100.000.000 đồng thì bà Ú sẽ chuyển cho người khác.

Sau khi chuyển nhượng thì Nhà nước có tặng nhà tình nghĩa cho bà Ú do thời điểm đó ông Lê Thanh N2 làm ở Ủy ban nhân dân xã P nên đã xin cấp cho bà Ú. Khi đó, ông Đ và bà T đứng tên giấy chứng nhận và đồng ý xây dựng nhà tình nghĩa trên đất.

Nay bà T, ông Đ khởi kiện nhằm mục đích đứng tên quản lý đối với thửa đất tranh chấp. Vẫn đồng ý để bà L và các con tiếp tục được ở trên đất. Trường hợp,

sau này bà L và các người con của bà L không tiếp tục ở thì ông Đ, bà T đồng ý trả lại giá trị các tài sản có trên đất bao gồm giá trị hai căn nhà của bà Ú và công trình, cây trồng có trên đã được xem xét thẩm định, định giá theo Biên bản định giá ngày 25/10/2024 của Hội đồng định giá huyện C và Bảng kê giá trị tài sản định giá cùng ngày.

Quá trình giải quyết, bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày:

Thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m² loại đất ONT trước đây có nguồn gốc của ông Lê Văn K1 là anh ruột của bà Lê Thị Ú, ông K1 cho bà Ú ở từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1971-1972 thì bà Ú có đi kê khai và quá trình sử dụng thì bà L có ở chung với bà Ú.

Quá trình sinh sống thì bà Ú có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên vào năm 1996. Sau đó, bà T và ông Đ lừa gạt để bà Ú chuyển nhượng thửa đất trên cho ông bà. Khi đó do bà Ú đã lớn tuổi khoảng 76 tuổi (năm 2014) nên khi biết về việc ông Đặng bà T2 đã sang tên thửa đất thì bà Ú có yêu cầu trả lại. Sau đó, bà T2 có tự làm giấy ủy quyền và đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng giấy chứng minh nhân dân để bà Ú làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, do lúc đó bà Ú đã lớn tuổi nên bà Ú đồng ý để cho bà N1 đứng tên. Khi lập thủ tục sang tên cho bà N1 thì ông Đ, bà T2 không có mặt nên bà L ký tên thay cho bà T2, ông Đặng T3 Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An. Do thiếu hiểu biết nên bà L thực hiện thủ tục như vậy. Vì vậy, chữ ký của bà T2, ông Đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018 với bà N1 là do bà L ký.

Trên thửa đất tranh chấp có căn nhà mái ngói do bà Ú ở cùng với bà L, bà N1. Khoảng đầu năm 2017 thì bà N1 có cất thêm căn nhà tường cạnh bên để ở, đến cuối năm 2017 thì bà Ú chết. Thời gian bà Ú còn sống thì bà L, bà N1 là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng cho bà Ú đến cuối đời nên trước đó bà Ú có làm tờ di chúc để lại tài sản cho bà L nhưng sau đó bà T2, ông Đặng L1 bà Ú sang tên thửa đất.

Nay bà T2, ông Đ yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Ánh N1 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C thì bà N1 không đồng ý. Do thửa đất trên là do ông Đ, bà T trả lại cho bà Ú và bà Ú đã nói cho bà N1.

Bà N4 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với các tài sản trên đất thì không có yêu cầu giải quyết. Phía nguyên đơn đồng ý cho bà L, vợ chồng con của bà N4 đang sinh sống trên đất tiếp tục ở nên không có yêu cầu gì. Cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản do bà Ú để lại.

Bà Nguyệt xác định thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị L mua từ ông Lê Thanh N2, không phải của bà Lê Thị Ú nên bà N4 đồng ý với yêu

cầu của bà L.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do bà N1 được nghe lại là do ông Lê Văn K1 xin của người khác để cho bà Nguyễn Thị N5 (mẹ của bà Ú) ở cùng với bà Ú từ năm 1980. Sau đó năm 1989 thì ông K1 chết, con của ông K1 là ông N2 đến yêu cầu đưa vàng để được tiếp tục ở nên bà L đã đưa 05 chỉ vàng cho ông N2. Khi đó, ông K1 có tất cả 05 người con.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú với ông Đ, bà T thì bà N1 không biết có phải chữ ký của bà Ú hay không, cũng không có chứng cứ xác định bà Ú bị lừa dối.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT là do bà L mua từ ông Lê Thanh N2 năm 1990. Thời điểm đó ông N2 có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì bà L không biết nên không làm thủ tục theo quy định, các bên có lập giấy tay nhưng thời gian đã lâu nên thất lạc. Giá thỏa thuận là 05 chỉ vàng 24K, diện tích thỏa thuận hơn 400m² gồm 01 nền đất có chòi lá 02 căn và 01 cái ao.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L không có đi kê khai do đi buôn bán hàng ngày, bà Ú đi kê khai thì bà L không biết. Đến năm 2000 thì bà L mới biết nên bà Ú đã lập di chúc để lại thửa đất cho bà L. Do nghĩ là mẹ con thì ai kê khai cũng được nên bà L cũng đồng ý. Quá trình sử dụng thì bà L cùng con gái san lấp nền đất cao thêm và xây dựng nhà kiên cố. Bà L cũng thống nhất theo trình bày của bà N1 về quá trình xây dựng nhà trên đất.

Khi lập thủ tục sang tên cho bà N1 thì ông Đ, bà T không có mặt nên bà L ký tên thay cho bà T, ông Đặng T3 Ủy ban nhân dân xã P. Do thiếu hiểu biết nên bà L thực hiện thủ tục như vậy.

Nay bà L không đồng ý với yêu cầu của ông Đ, bà T về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với các tài sản trên đất thì không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này do phía nguyên đơn đồng ý cho bà L, vợ chồng con của bà N1 tiếp tục ở. Và bà L cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản do bà Ú để lại.

Tuy nhiên, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Ú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T ngày 31/12/2014, tại Văn phòng C số công chứng 15135, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD.

Xác định bà L là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An do bà L mua đất từ năm 1990. Công nhận việc tặng cho thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ánh N1 từ bà Nguyễn Thị L.

Mẹ của bà Ú là bà Nguyễn Thị N5 chết năm 1980, cha là Lê Văn T4 chết năm 1950. Trước đây, bà Ú có sống chung với ông Nguyễn Văn L2 đến năm 1968

thì không còn chung sống và chỉ có 02 người con là bà L và ông Đ.

Sau đó, bà Ú sống với 01 người khác không rõ thông tin và có 01 con chung là Lê Thị Hồng T. Đến khoảng năm 1975, bà Ú chung sống với ông Phan Văn V (đã chết) và có 01 người con là Phan Thành T1. Đến năm 1980 thì ông bà không còn chung sống.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Ngọc K trình bày: Thời điểm bà Ú kê khai cấp giấy thì bà L không biết, đến năm 2000 mới biết nên yêu cầu bà Ú chuyển nhượng lại. Vì vậy bà Ú đã làm di chúc để lại cho bà L. Căn nhà ngồi trên đất là do bà L xây dựng năm 1996, còn căn nhà tình nghĩa thì Nhà nước chỉ hỗ trợ 60.000.000 đồng, chi phí còn lại do bà L và bà N1 đã bỏ thêm khoảng 240.000.000 đồng. Bà L yêu cầu xác định thừa đất tranh chấp là của bà L để bà L và bà N1 được đứng tên chủ sử dụng. Do đó, bà L cũng không yêu cầu chia di sản thừa kế do bà Ú để lại. Trường hợp, yêu cầu của bà L không được chấp nhận nhưng phía nguyên đơn đồng ý để bà L và các con tiếp tục ở thì bà L không có ý kiến, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành T1 trình bày:

Ông T1 là con của ông Phan Văn V (đã chết) và bà Lê Thị Út. Ông T1 thống nhất các ý kiến và yêu cầu của ông Đ, bà T. Trường hợp, bà L và các người con không tiếp tục ở trên đất thì thống nhất với ý kiến của ông Đ, bà T về việc hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà L và các con của bà L, ông T1 không yêu cầu chia thừa kế đối với các tài sản trên đất mà đồng ý tặng cho bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N2 trình bày:

Ông N2 là con của ông Lê Văn K1, ông K1 là anh của bà Ú.

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trương Văn B cho ông K1 trước năm 1975 để nuôi vịt. Sau đó, ông K1 làm nhà cho bà N5 (mẹ ông K1), các con của bà Ú cũng đến ở chung. Năm 1980, bà N5 chết thì các con của bà Ú xin được ở tiếp thì ông K1 đồng ý. Đến năm 1990, ông N2 đến gặp bà Ú, bà L để yêu cầu đưa vàng để tiếp tục ở trên đất, xem như bán đất. Khi đó, bà Ú không có tiền nên bà L đưa cho ông N2 05 chỉ vàng 24K, ông có lập giấy tay cho bà L và giao đất cho bà Ú, bà L sử dụng. Diện tích thỏa thuận khoảng gần 400m² gồm 01 nền đất và 01 cái ao.

Do đó, ông N2 xác định thửa đất tranh chấp là ông N2 đã bán cho bà L năm 1990. Còn việc bà Ú hay bà L đứng tên chủ sử dụng thì ông không biết. Bà L yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1569 giữa ông N2 với bà L thì ông cũng đồng ý.

Phản tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T trình bày: Căn cứ sự thừa nhận của bị đơn thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà T và bà N1 bị vô hiệu do ông Đ, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng.

Bà Lê Thị Ú sử dụng thửa đất tranh chấp ổn định, lâu dài và được công nhận quyền sử dụng vào năm 1996. Về phía bà L và ông N2 cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ khách quan để xác định. Lời khai của những người làm chứng là do có quen biết với bà L. Do các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ căn cứ vào lời nói mà không có chứng cứ khác để xác định có sự kiện chuyển nhượng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp chuyển nhượng của nguyên đơn và không chấp nhận với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Do ông Đ, bà T không yêu cầu bà L và những người sinh sống trên đất phải trả lại đất nên nếu bà L và các con không tiếp tục ở thì ông Đặng bà T đồng ý trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất do bà L cũng có công sức bồi đắp, gìn giữ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày: Căn nhà tình nghĩa được cấp do có thờ cúng liệt sĩ, hiện nay không còn thờ cúng nhưng bà N1 vẫn thực hiện cúng giỗ. Khi xây dựng thì bà N1 đã bỏ thêm chi phí khoảng 240.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày: Việc lấy lời khai những người làm chứng được thực hiện bởi trưởng ấp và những người làm chứng đều cùng xác định nguồn gốc đất của bà L. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú cũng không được xác minh nguồn gốc hay đo đạc diện tích.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 giữa bà Lê Thị Ú với ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T; Xác định bà Nguyễn Thị L là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT; Công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Ánh N1 đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Các bên phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An nay là xã C, tỉnh Tây Ninh. Và căn cứ Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc giải quyết vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành T1, ông Lê Thanh N2, Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân huyện C do Ủy ban nhân dân xã C kế thừa quyền và nghĩa vụ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Văn phòng C vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Các đương sự thống nhất giá đất theo Biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá thực hiện ngày 25/10/2024 nên căn cứ giá do Hội đồng thực hiện làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018 tại Ủy ban nhân dân xã P giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Ánh N1 đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ sự thừa nhận của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 thì thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An không có mặt ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T nên chữ ký, chữ viết họ tên tại mục Bên A (bên chuyển nhượng) của hợp đồng chuyển nhượng không phải do ông Đ, bà T ký và viết ra. Phía nguyên đơn ông Đ, bà T cũng xác định không ký và viết họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Đồng thời, ông Đặng bà T2 cũng xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1569 cho bà N1.

Do đó, căn cứ quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều kiện có hiệu lực nên bị vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét trong cùng vụ án. Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Ú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T ngày 31/12/2014, tại Văn phòng C. Xác định bà L là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT. Đồng thời, công nhận việc tặng cho thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ánh N1 từ bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét thấy:

Xem xét lời khai của bà Nguyễn Thị L, ông Lê Thanh N2 cùng lời khai của

những hộ dân sinh sống gần phần đất tranh chấp là bà Đặng Thị S, bà Lê Thị B1, ông Lục Văn B2 về việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1569 thấy rằng: Ngoài lời khai của các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có cơ sở pháp lý nào khác để xác định thửa đất số 1569 trước đây là của ông Lê Văn K1. Tiếp đến cũng không có cơ sở xác định việc ông K1 có chuyển giao quyền sử dụng cho ông Lê Thanh N2 để ông N2 được quyền định đoạt đối với thửa đất trên, do ông K1 có nhiều người con. Vì vậy, không có cơ sở xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông N2 là có hiệu lực pháp luật.

Hơn nữa, về quá trình sử dụng đất thì bà Ú sinh sống trên thửa đất từ trước năm 1996, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 169 (nay là thửa 1569) và thửa đất số 735. Việc cấp giấy đã được tiến hành niêm yết công khai danh sách theo quy định. Sau đó, năm 2007 bà Ú đã thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 735 cho người khác và điều chỉnh giảm diện tích của thửa 1569. Như vậy, bà Ú đã nhiều lần thực hiện quyền của chủ sử dụng trong thời gian còn sống nhưng bà L là người sinh sống cùng với bà Ú cho rằng không biết việc bà Ú được cấp giấy năm 1996 là không phù hợp với quá trình thực tế.

Do đó, chỉ căn cứ vào lời khai của bà L, ông N2 và một số người dân sinh sống cùng địa phương không đủ cơ sở xác định bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 1569 từ người có quyền sử dụng đất là ông Lê Thanh N2. Đồng thời, không có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Ú không đúng đối tượng sử dụng đất.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc xác định bà L là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An do bà L mua đất từ năm 1990. Đồng thời, không công nhận việc tặng cho thửa đất từ bà Nguyễn Thị L cho bà Nguyễn Thị Ánh N1

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L cho rằng thời điểm năm 2015 khi bà Lê Thị Ú còn sống thì ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị Hồng T có hành vi lừa dối để bà Ú chuyển nhượng thửa đất tranh chấp số 1569 cho ông Đ, bà T. Quá trình giải quyết vụ án thì phía bà N1, bà L không cung cấp được chứng cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 giữa bà Lê Thị Ú với ông Đ, bà T đối với thửa đất trên không phải ý chí tự nguyện của bà Ú.

Mặc dù, bà N1 trình bày về việc ông Đ, bà T có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền của bà T cho bà L (không được công chứng, chứng thực) để trả lại thửa đất cho bà Ú. Tuy nhiên, các chứng cứ trên chưa đủ cơ sở xác định có việc bà Ú bị lừa dối khi tiến hành chuyển nhượng cho ông Đ, bà T.

Do đó, yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Ú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng

T ngày 31/12/2014, tại Văn phòng C số công chứng 15135, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Do các nguyên đơn không có yêu cầu bà L, cùng những người sống trên đất phải trả lại thửa đất tranh chấp nên bà L cùng những người sống trên đất được tiếp tục sử dụng. Ngoài ra, các nguyên đơn xác định sẽ hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản được xác định gồm nhà A, nhà 2, khung thép vườn lan và các cây trồng trên đất đã được liệt kê theo Bảng kê giá trị tài sản định giá ngày 25/10/2024 của Hội đồng định giá được thành lập theo quyết định của Tòa án khi bà L và những người sinh sống trên đất đi nơi khác sinh sống. Phía bà L, bà N1, ông K cũng không có yêu cầu giải quyết các tài sản nêu trên trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, trường hợp các bên tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 2.000.000 đồng do ông Đ, bà T nộp tạm ứng và tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên bà L thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nên không phải nộp.

H lại cho ông Đ, bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 11370 ngày 11/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 22, 158, 221 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1, 3, 5 Điều 26, điểm a khoản 2 của Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Ánh N1 đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh), được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An, số chứng thực 99, quyển số 01-SCT/HĐ,

GD ngày 22/5/2018 (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tây Ninh).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 giữa bà Lê Thị Ú với ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T, đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh), tại Văn phòng C, quyền số 16/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc xác định bà Nguyễn Thị L là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) và không công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Ánh N1 đối với thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 2, diện tích 345m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L được miễn án phí.

H lại cho Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Hồng T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 11370 ngày 11/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

4. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, 7a, 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 7, Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 7, Tây Ninh;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Phương Thảo