

Bản án số: 154/2025/DSST  
Ngày 26-8-2025  
“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 10 - TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị An Tiên

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Văn Hoàng;

Ông Trần Văn Thạch.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Lâm Thuý Vi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 603/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; CCCD: 072168004065; có mặt

- **Bị đơn:** ông Trần Ngọc T, sinh năm 1961, CCCD: 072061001719; bà Vương Kim N, sinh năm 1968, CCCD: 072168003840; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

+ Anh Trần Nhật T1, sinh năm 1996; CCCD: 072096003323; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh;

+ Chị Trần Tiểu P, sinh năm 1998; CCCD: 072198003603; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T1, chị P: bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Kim H - nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Nhật T1, chị Trần Tiểu P trình bày:

Năm 2005, bà và chồng là ông Trần Thành P1 có thoả thuận với ông Trần Ngọc T và bà Vương Kim N về việc ông T và bà N chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất thuộc thửa đất 2879, tờ bản đồ 7, diện tích 1.050 m<sup>2</sup> tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh nay là thửa 864 tờ 41 diện tích 1.000m<sup>2</sup>. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 5.000.000 (năm triệu) đồng; ông T, bà N đã giao đất và vợ chồng bà đã trả tiền và trồng cao su sử dụng đất từ năm 2005 đến nay. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà nhiều lần yêu cầu ông T và bà N thủ tục tách thửa sang tên nhưng không thực hiện được là do ông T, bà N thế chấp giấy đất cho ngân hàng. Đến năm 2020, biết ông T thực hiện thủ tục đổi sổ mới, bà đã yêu cầu ông T sang tên và ông T, bà N đồng ý nên hai bên đã cùng nhau đến UBND xã Đ và ký tên trong sổ địa chính nhưng sau đó ông T vẫn không thực hiện tách thửa mà tiếp tục thế chấp ngân hàng. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T và bà N đối với thửa 864 tờ 41 diện tích 1.000m<sup>2</sup> tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; đồng thời không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T về yêu cầu bà trả đổi với thửa đất này.

***\* Theo đơn phản tố đề ngày 28-02-2025 của ông Trần Ngọc T và lời trình bày của bị đơn ông Trần Ngọc T, bà Vương Kim N tại phiên toà thể hiện:***

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 864 tờ bản đồ 41 diện tích 1.000m<sup>2</sup> do UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông bà số 00550 QSDĐ /388/2001/QĐ-UB ngày 25-6-2001. Thời gian nào không nhớ, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông P1, bà H thoả thuận vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông P1 phần đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc thửa 2879 để phần đất của ông bà cách xa chuồng gà của ông P1. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng, hai bên đã cắm trụ xác định vị trí, phần diện tích còn lại của thửa đất ông bà chừa để làm đường đi vào thửa đất liền kề của ông bà. Được vài tháng sau, vợ chồng ông P1 trồng cao su trên đất nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P1, bà H.

Việc sang nhượng thửa đất 2879 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P1, bà H không lập văn bản, giấy tờ, chỉ nói với nhau và cùng chỉ ranh xác định vị trí đất; vợ chồng ông bà đã giao đất, vợ chồng ông P1 đã sử dụng đất nhưng chưa xác định được giá chuyển nhượng nên vợ chồng ông P1, bà H chưa giao tiền như bà H trình bày. Do sau đó, ông P1 cày và trồng xà cừ trên phần đất đường đi vào đất của vợ chồng ông bà nên hai bên xảy ra mâu thuẫn, nên giữa hai bên không tiếp tục chuyển nhượng nữa. Từ đó đến nay vợ chồng ông bà cũng không tranh chấp yêu cầu ông P1, bà H trả đất cũng không yêu cầu trả tiền vì đất vợ chồng ông bà vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông T đồng thời có phản tố yêu cầu bà H1 di dời cao su trả lại thửa đất 2879 lại cho ông. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu gì khác.

***- Ý kiến Kiểm sát viên:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, tại phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND tối cao; NQ 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim H đối với ông Trần Ngọc T. Bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 964,3m<sup>2</sup> nhập vào phần đất của bà nằm giáp ranh thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 41, thuộc ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H theo quy định. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Về án phí: xác định nghĩa vụ chịu án phí theo quy định.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác nhận, năm 2005 ông T, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Kim H phần đất 1.000 m<sup>2</sup> tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh thuộc GCNQSDĐ số 00550 QSDĐ/388/2001/QĐ-UB ngày 25-6-2001 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Văn T2. Khi sang nhượng, hai bên không lập văn bản mà chỉ nói với nhau. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đất tranh chấp có diện tích 964,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 864 tờ bản đồ 41, tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:

- Đông giáp thửa 815 + thửa 816 đất bà H, dài 50,88m;
- Tây giáp đất ông T2, dài 50,15m.
- Nam giáp đất bà H, dài 18,82m;
- Bắc giáp phần còn lại của thửa 864: dài 18,82m;

Hiện trạng do bà H đang quản lý sử dụng, trên đất có 83 cây cao su của bà H.

[2]. Ông T2, bà N cho rằng, ông P2 và bà H chưa thanh toán tiền cho ông, nên ông việc chuyển nhượng không thành. Tuy nhiên, ông T2 bà N xác nhận, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T2, bà N đã cấm trụ giao đất cho bà H sử dụng trồng cao su trên đất từ năm 2005 cho đến nay; và từ đó cho đến nay ông, bà không lần nào yêu cầu bà H trả lại đất, cũng không yêu cầu bà H trả tiền. Mặt khác, theo GCNQSDĐ ông cung cấp thể hiện, GCNQSDĐ ông thế chấp từ đó cho đến năm 2023. Như vậy, có cơ sở xác định, việc sang nhượng giữa các bên đã hoàn thành, ông P2, bà H đã giao tiền và ông T4 bà N đã giao đất cho bà H, ông P2 sử dụng. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở; yêu cầu phản tố của ông T3 là không có căn cứ.

[3]. Tại khoản 4 Điều 6 của Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15-10-2024, quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, quy định “4. Tách thửa đối với đất nông nghiệp: diện tích tối thiểu của đất sau khi tách tại địa bàn các phường thuộc thành phố T, thị xã và thị trấn thuộc các huyện là 500m<sup>2</sup>; tại địa bàn các xã còn lại là 1.000m<sup>2</sup>”. Như vậy, đất tranh chấp theo GCNQSDĐ được cấp là loại đất lúa và chỉ có diện tích 964,3 m<sup>2</sup> là không đủ diện tích để tách thửa. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đối phần đất

này là không thể thực hiện được; hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

[4]. Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: ông T2, bà N cho rằng do ông P2, bà H chưa giao tiền nên ông thực hiện thủ tục sang tên, và từ khu thoả thuận chuyển nhượng đến năm 2023, GCNQSDĐ ông T4 bà N liên tục thế chấp cho ngân hàng. Do đó, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đến nay bị vô hiệu là do lỗi hoàn toàn của ông T2 bà N. Vì vậy, ông T4 và bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H khoản tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch do trượt giá là 62.501.000 đồng và thanh toán tiền giá trị toàn bộ cao su trên đất cho bà H là 31.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[5]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên thấy rằng: diện tích đất các bên thoả thuận, mặc dù tiếp giáp với thửa 815 của bà H, 02 thửa đất này cùng mục đích sử dụng nhưng do thời hạn sử dụng đất của thửa đất 815 đến ngày 13-12-2063, còn thời hạn sử dụng đất của thửa đất 864 đến ngày 01-6-2071. Do đó, 02 thửa đất này không thể hợp thửa theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 Luật đất đai. Vì vậy, đề nghị của Kiểm sát viên không được chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá là 4.013.000 đồng. Ông T2, bà N phải có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận. Bà H đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này nên ông T2 bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H theo quy định tại các Điều 147, 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự

[7]. Về án phí: bà H phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận; ông T2 bà N phải chịu tiền án phí do yêu cầu khởi kiện của bà H được Toà án chấp nhận. Tuy nhiên ông T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 131, 408 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim H và ông Trần Ngọc T4, bà Vương Kim N đối với phần đất diện tích 964,3 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 864 tờ bản đồ 41 tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Kim H, cùng các con anh Trần Nhật T1, chị Trần Tiểu P3 giao trả cho ông Trần Ngọc T4 và bà Vương Kim N phần đất diện tích 964,3 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 864 tờ bản đồ 41 tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3. Ông Trần Ngọc T4 và bà Vương Kim N hoàn trả 5.000.000 đồng và bồi thường 62.501.000 (sáu mươi hai triệu, năm trăm lẻ một nghìn) đồng giá trị quyền

sử dụng đất và thanh toán 31.000.000 (ba mươi một triệu) đồng giá trị cây cao su cho bà Nguyễn Kim H.

4. Không chấp nhận đơn phản tố “Đòi tài sản” của ông Trần Ngọc T đối với bà Nguyễn Kim H về yêu cầu trả phần đất diện tích 964,3 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 864 tờ bản đồ 41 tại ấp Cây Xiềng, xã Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Ngọc T4 và bà Vương Kim N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Kim H 4.013.000 (bốn triệu, mười ba nghìn) đồng.

6. 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 nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí:

7.1. Ông Trần Ngọc T được miễn án phí.

7.2. Bà Vương Kim N phải chịu 2.462.000 (hai triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn)

7.3. Bà Nguyễn Kim H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0010137 ngày 12-11-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tây Ninh nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 – Tây Ninh.

8. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu;

**Nguyễn Thị An Tiên**

