TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 371/2025/DS-ST
Ngày: 26-9-2025
"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

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 Trần Thị Linh Phi
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Dân An
Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh
***- Thư ký phiên tòa**:* Bà Võ Lê Ngọc Hân, 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 toà: Bà Dương Thị Tiểu Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 557/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2025/QĐST- DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2025/QĐST-DS ngày 09-9-2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Lê Thị Yến N, sinh năm 1993; Vắng mặt.
Số CCCD: 072193001603
Địa chỉ: Khu phố A, phường L, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền: Chị Đặng Thị Xuân T, sinh năm 2002; địa chỉ: khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn:
2.1. Anh Hồ Quốc Đ, sinh năm 1993; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.
Số CCCD: 079093028435

Địa chỉ: 3 L, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Anh Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1985; Vắng mặt.

Số CCCD: 092085013140

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP T1

Trụ sở: Tòa nhà T2, số E phố L, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P – Chủ tịch HĐQT.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ L – Phó giám đốc Trung tâm xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và xử lý nợ KHCD – T2.

Người đại diện tham gia tố tụng: Quách Văn Duy A – Chuyên viên.

Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1984; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: F L, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn chị N – người đại diện theo ủy quyền chị T trình bày:

Vào ngày 28-11-2023, chị N và anh N1 có cùng góp vốn nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.412,3 m^2 thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tổng giá trị đất là 2.500.000.000 đồng, chị N góp 2.200.000.000 đồng (88%) và anh N1 góp 300.000.000 đồng (12%). Do hai bên góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, chị N chỉ cho anh N1 đứng tên giùm cho chị N, anh N1 tự ý bán đất cho người khác khi chưa được sự đồng ý của chị N. Lý do cho anh N1 đứng tên vì lúc đó chị N bị nợ xấu ngân hàng không vay vốn được nên nhờ anh N1 đứng tên giúp. Hai bên có lập "Văn bản thỏa thuận góp vốn" tại Văn phòng C vào ngày 28-11-2023, thể hiện rõ nội dung góp vốn, phần góp vốn của mỗi người, chị N đồng ý để anh N1 đứng tên GCNQSDĐ, thỏa thuận nếu tiếp tục đầu tư trên đất thì tiền đầu tư chia theo tỷ lệ góp vốn, lợi nhuận phát sinh thu được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Ngày 05-12-2023, anh N1 được cập nhật biến động đứng tên trên GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, ngày 05-01-2024, khi chị N liên hệ anh N1 thì được anh N1 thông báo đã chuyển nhượng đất cho người khác. Chị N tìm hiểu thì được biết anh N1 chuyển nhượng đất cho anh Đ thông qua đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn D. Hiện anh Đ đã được cập nhật biến động đứng tên sử dụng phần đất này. Về nội dung thỏa thuận giữa anh N1 và anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào thì chị N không rõ vì không liên lạc được với ông N1.

Chị N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu N1 và anh Hồ Quốc Đ đối với diện tích đất 6412,3m^2 thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Trong trường hợp không hủy hợp đồng thì chị N yêu cầu anh N1 trả 2.200.000.000 đồng.

Bị đơn anh N1 không có lời trình bày.

Bị đơn anh Đ trình bày:

Anh Đ không quen biết với chị N, anh N1. Anh Đ có quen biết với anh D do anh D là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ.

Do có người giới thiệu nên anh Đ có liên hệ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn D thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, anh Đ có xem qua giấy tờ đất và được biết anh Nguyễn Hữu N1 đã ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D và có văn bản ủy quyền cho anh D toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất. Do thấy đã có văn bản ủy quyền được công chứng giữa anh N1 và anh D nên anh Đ không gặp anh N1, cũng không biết anh N1 là ai. Anh Đ và anh D nhận thỏa thuận toàn bộ diện tích đất 6412,3m^2 với giá 3.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 530.000.000 đồng để giảm bớt nghĩa vụ về thuế. Anh Đ có đến trực tiếp xem đất cùng anh D, thời điểm này đất để trống, không có canh tác gì, không có công trình gì trên đất, sau khi thỏa thuận xong, đồng ý nhận chuyển nhượng thì đến ngày 27-12-2023, anh Đ và anh D công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Ngày 28-02-2024 anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Từ khi anh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, anh Đ nhờ người chị ruột ở xã N trông coi đất dùm, đất trũng ngập nước từ lúc anh Đ nhận chuyển nhượng đến nay nên anh Đ chưa canh tác hay đầu tư gì. Do anh Đ không biết chị N cũng như anh N1 nên khi biết thông tin chị N khởi kiện anh Đ cũng không rõ lý do gì chị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh N1 đối với diện tích đất nêu trên. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu, anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì anh Đ nhận chuyển nhượng đất đúng quy định.

Anh D trình bày tại Biên bản lấy lời khai:

Anh D không quen biết chị N, quen biết với anh N1 vì anh D có liên hệ anh N1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Riêng anh D với anh Đ thì có làm ăn qua lại với nhau nên quen biết đã lâu và anh D có chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất

thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho anh Đ. Thông qua mạng xã hội, anh D có thấy anh N1 đăng thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Anh D có liên hệ anh N1 và có đến xem đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng. Thời điểm anh D nhận chuyển nhượng thì đất trống, không canh tác gì. Anh N1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D xem, anh N1 nói quyền sử dụng đất này là của anh, do anh đứng tên sử dụng. Về vấn đề thỏa thuận góp vốn giữa chị N và anh N1 như chị N trình bày trong đơn khởi kiện thì anh D hoàn toàn không biết. Do anh D kinh doanh, mua đi bán lại quyền sử dụng đất nên anh D và anh N1 không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền, theo đó, anh N1 ủy quyền cho anh D toàn quyền quản lý, sử dụng, đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất, chỉnh lý biến động, nộp các khoản thuế, phí, lệ phó; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm; được toàn quyền quyết định việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, cho thuê, thế chấp đối với quyền sử dụng. Hợp đồng ủy quyền có công chứng ngày 15-12-2023 tại VPCC Dương Kim H. Suốt quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh D chỉ gặp gỡ và liên hệ với anh N1. Anh D không biết chị Lê Thị Yến N và cũng không nghe anh N1 nhắc gì về chị N. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, anh D giao đủ tiền cho anh N1 thì anh N1 giao cho anh D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 27-12-2023, anh D chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho anh Hồ Quốc Đ cũng với giá 03 tỷ đồng, do anh D và anh Đ có mối quan hệ làm ăn, anh Đ nhiều lần hỗ trợ anh D trong công việc làm ăn, nay anh Đ muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên anh D chuyển nhượng cho anh Đ với giá như anh D đã nhận chuyển nhượng. Anh D và anh Đ có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-12-2023 tại VPCC Lê Quang S và đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng, hiện anh Đ cũng đã đứng tên quyền sử dụng đất. Khi anh D trả tiền cho anh N1 qua hình thức chuyển khoản, còn anh Đ đã thanh toán đủ cho anh D bằng hình thức tiền mặt và chuyển khoản.

Dưỡng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và anh N1 cũng như giữa anh D và anh Đ là có thật, đúng quy định pháp luật, trong suốt quá trình thực hiện các giao dịch này, chúng anh D không hề biết chị N là ai, liên quan như thế nào đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc thỏa thuận góp vốn là vấn đề riêng giữa anh N1 và chị N nếu có và không thể buộc anh D phải biết về thỏa thuận này.

Ngân hàng TMCP T1 trình bày:

Ông Hồ Văn P1, Ông Hồ Quốc Đ còn nợ T2 số tiền tạm tính đến ngày 16-7-2025 là 4.510.442.466 đồng, T2 đang xem xét đánh giá khoản vay, tài sản thế chấp và đưa ra yêu cầu độc lập của T2 trong vụ án nói trên theo đúng quy định pháp luật. Việc T2 cho ông Hồ Văn P1 vay vốn theo các hợp đồng tín dụng số 29/2024/HDTD/Q8 ký ngày 04-4-2024 và hợp đồng tín dụng số 31/2024/HDTD/Q8 ký ngày 05-4-2024.

Đồng thời T2 nhận thế chấp Tài sản của ông Hồ Quốc Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 30/2024/HDBD/Q8 ký ngày 04-4-2024 là theo đúng quy định pháp luật. Hơn nữa tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay nói trên là "Bất động sản tại Thửa đất số 823; Tờ bản đồ số 41; Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, Tỉnh Tây Ninh đã được T2 đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định Pháp luật. Chính vì vậy cần được Pháp luật bảo vệ để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của T2.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định phá luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Anh N1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, anh Đ, Ngân hàng và anh D vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Về kết thẩm định, định giá tài sản:

Thửa đất số 823; tờ bản đồ số 41; dịa chỉ thửa đất: Ấp T, xã N, huyện C, Tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh), trên đất không có cây trồng, công trình, giá trị thực tế QSDĐ là 1.900.800.000 đồng. Đất hiện nay đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP T1.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh N1 (người đại diện theo ủy quyền anh D) và anh Đ:

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-12-2023 giữa anh N1 (anh N1 ủy quyền cho anh D) và anh Đ được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12326, quyển số 25/2023.TP/CC-SCC/HĐCC phù hợp theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

Về mặt nội dung: Trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 27-12-2023 các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa 823; tờ bản đồ số 41, diện tích 6.412,3m^2, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc giao, đăng ký quyền sử dụng đất, trách nhiệm nộp thuế, lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp.

Xét về nội dung hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 500, 501 Bộ luật dân sự.

- Tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất, đất đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N1 nên việc chuyển nhượng trên đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Việc thỏa thuận góp vốn thửa đất trên giữa chị N và anh N1 các bên nhận chuyển nhượng và bên ủy quyền xác định không biết việc thỏa thuận này, nguyên đơn không chứng minh được anh D và anh N1 biết việc thỏa thuậng góp vốn.

Từ những nhận định trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-12-2023 giữa anh N1 (người đại diện theo ủy quyền) và anh Đ là thực hiện đúng quy định pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Hùy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Nguyên đơn chị N trình bày trong trường hợp không hủy hợp đồng thì chị N yêu cầu anh N1 trả 2.200.000.000 đồng, chị N có nộp đơn khởi kiện bổ sung nhưng không đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Chị N có quyền khởi kiện khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

Ngân hàng TMCP B không có yêu cầu khởi kiện độc lập nên không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 57 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng. Ghi nhận, nguyên đơn đã nộp xong.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tKhu vực 10 - Tây Ninh tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013 ; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Yến N về việc "Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ" với anh Hồ Quốc Đ, anh Nguyễn Hữu N1.

2. Về chi phí tố tụng:

Chị Lê Thị Yến N phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí tố tụng. Ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Thị Yến N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng nộp theo biên lai thu số 0010049 ngày 28-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Chị N nộp đủ án phí.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

5.Trường hợp 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.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
-VKSND KV10-TN;
- THADS tỉnh TN;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

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

Trần Thị Linh Phi