TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 742/2025/DS-PT
Ngày: 08-12-2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành;

Bà Dương Thuý Hằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 01 và 08 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 592/2025/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Trụ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 701/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số G, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An. Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Q, khu phố B, phường L, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản uỷ quyền ngày 21-10-2025). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số E tổ A, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2.2. Chị Trịnh Nhật Phương Quyền D, sinh năm 1994; Địa chỉ: số B, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An. Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. Người làm chứng: Bà Phan Thị L1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số E tổ A, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Người kháng cáo: ông Trịnh Văn C, ngày 25/6/2025 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Thị M trình bày như sau: Bà và ông Trịnh Văn C là anh em ruột. Ngày 03/8/2020, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 244,9 m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An với giá 200.000.000đ. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, thửa đất số 424 do chị Trịnh Nhật P Quyền D là con của ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ). Hai bên có lập "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 03/8/2020.

Bà đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông C trước cửa nhà bà Võ Thị Q. Sau đó, bà có thuê bà Q đánh văn bản giấy chuyển nhượng và ông C có ký tên. Người làm chứng là Phan Thị Lệ .

Năm 2020, ông C đã giao đất cho bà quản lý sử dụng cho đến nay. Hai bên thỏa thuận đến tháng 04/2021 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng đến nay ông C vẫn không thực hiện. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông C và chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà. Trường hợp ông C và chị D không đồng ý chuyển nhượng thì bà yêu cầu ông C trả lại cho bà số tiền 71.919.000 đồng trị giá đất theo chứng thư thẩm định giá; yêu cầu ông C và chị D liên đới trả số tiền tài sản trên đất là 10.394.110 đồng. Sau đó, bà rút yêu cầu ông C và chị D trả số tiền tài sản trên đất là 10.394.110 đồng.

Bị đơn ông Trịnh Văn C trình bày: Ngày 03/8/2020, ông có ký thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 424 như bà M trình bày nhưng ông xác định không nhận tiền của bà M.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất, ông không nói thửa đất này ông đã tặng cho chị D. Khi ký vào tờ "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 03/8/2020, ông không đọc kỹ nội dung, sau đó ông về đọc lại thấy nội dung có ghi *"tôi đã nhận đủ tiền"* nên ông không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng đất và ngưng mọi giao dịch với bà M cho đến khi bà M khởi kiện.

Ông có giao cho bà M giữ bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 424 vì khi gia đình xây nhà, bà M có gây khó khăn nên ông giao giấy cho bà M giữ để sau này ông nói chị D ký tên chuyển nhượng đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Bị đơn chị Trịnh Nhật Phương Quyền D trình bày: Năm 2019, ông Trịnh Văn C (cha ruột) tặng cho chị Q1 thửa đất số 424. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên chị giao bản chính GCN QSDĐ thửa đất số 424 cho ông C giữ cho đến nay. Chị không biết gì về giao dịch chuyển nhượng giữa bà M và ông C, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M. Đối với tài sản trên đất chị không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; chị yêu cầu bà M trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 424 cho chị.

Người làm chứng bà Phan Thị L1 trình bày: Bà có ký tên vào "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 03/8/2020 trước cửa nhà của bà Võ Thị Q. Bà xác nhận không chứng kiến việc bà M giao tiền cho ông C.

Tại Bản án sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị M về việc yêu cầu ông Trịnh Văn C và chị Trịnh Nhật Phương Quyền D tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424. Vô hiệu giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Trịnh Thị M và ông Trịnh Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị M về việc yêu cầu giải quyết hậu quả tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Văn C. Buộc ông Trịnh Văn C trả cho bà Trịnh Thị M số tiền 71.919.000đ. (Bảy mươi mốt triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trịnh Thị M về việc yêu cầu chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên bồi thường tài sản trên đất có giá trị là 10.394.110đ.

4. Buộc bà Trịnh Thị M phải trả cho chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 665254 do Sở T cấp cho chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên ngày 12/8/2019 đối với thửa đất số 424 tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng cây lúa nước. Trường hợp bên thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/6/2025, ông Trịnh Văn C là bị đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trịnh Văn C giữ nguyên kháng cáo và trình bày: việc ông ký chuyển nhượng đất cho bà M là do bị gia đình ông gây khó khăn cho bà L1, không cho bà L1 xây dựng nhà trên phần đất bà L1 nhận chuyển nhượng của ông; khi ký hợp đồng ông cũng không nhận tiền của bà M nhưng hợp đồng ghi nhận đủ tiền là không đúng. Về lí do ông bị gia đình ông gây khó khăn thì ông không hiểu.

Bà M, ông C đều thống nhất trình bày: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã cho bà M mượn đất sản xuất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo 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.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn C, nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn C, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất bà M và ông C thoả thuận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị D con ruột ông C; bà M, ông C đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà M, ông C không có sự đồng ý của chị D. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020

giữa ông C và bà M đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 244,9 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo nội dung này.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định hai bên cùng có lỗi, nên không buộc các bên phải bồi thường thiệt hại. Hơn nữa, nguyên đơn - bà M cũng không yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại, cũng không yêu cầu ông C phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu ông C trả số tiền 71.919.000 đồng là có lợi cho ông C. Về việc giao đất và tài sản trên đất: các bên trình bày gia đình ông C cho bà M mượn đất sử dụng trước khi ông C và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng đất; bà M và chị D thống nhất không yêu cầu giải quyết việc giao đất và tài sản trên đất nên cấp sơ thẩm chỉ buộc bà M trả cho chị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Ông C cho rằng ông chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất, không nhận bất kỳ số tiền nào của bà M, do ông bị cưỡng ép, bị bà M lừa dối nên phải ký hợp đồng nhưng từ khi phát hiện ra sự việc đến khi bà M khởi kiện (gần 5 năm) ông cũng không có tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu. Ngoài ra, ông cũng không lý giải được nguyên nhân bị ép buộc, không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông bị ép buộc ký giao dịch. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan và toàn diện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có điều chỉnh về cách tuyên án.

[4] Về án phí phúc thẩm dân sự: do kháng cáo của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn C;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 và 29 của 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 án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị M đối với ông Trịnh Văn C về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03-8-2020 giữa bà Trịnh Thị M và ông Trịnh Văn C đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Trịnh Văn C trả cho bà Trịnh Thị M số tiền 71.919.000 (Bảy mươi mốt triệu, chín trăm mười chín nghìn) đồng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trịnh Thị M về việc yêu cầu chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên bồi thường tài sản trên đất có giá trị là 10.394.110 đồng.

3. Buộc bà Trịnh Thị M trả cho chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 665254 do Sở T cấp cho chị Trịnh Nhật P Quyền Duyên ngày 12/8/2019 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh). Trường hợp bên thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Chi phí tố tụng: Ông Trịnh Văn C phải chịu số tiền 10.684.000 đ. Do bà Trịnh Thị M đã nộp số tiền ứng nên ông Trịnh Văn C phải nộp số tiền 10.684.000đ (Mười triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng) trả cho bà Trịnh Thị M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền còn phải thi hành theo lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Trịnh Thị M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Trịnh Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.357.828 (Hai triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi tám) đồng theo biên lai thu số 0003352 ngày 23/5/2023, biên lai thu số 0011633, 0011634 cùng ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Tây Ninh).

5.2 Ông Trịnh Văn C phải nộp số tiền 3.895.950 (Ba triệu, tám trăm chín mươi lăm nghìn, chín trăm năm mươi) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trịnh Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0016784 ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Tây Ninh)

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Hồng Mai

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hoàng Thị Thúy Lành - Dương Thúy Hằng

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Hồng Mai