

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 331/2026DS-PT
Ngày: 20-03-2026
Về việc “tranh chấp yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu”

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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 03 năm 2026, 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 1213/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2025/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn P, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số A, Tổ A, T, phường L, tỉnh Tây Ninh

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/8/2025 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Phương H, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị Ngọc L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng M, sinh năm 1963

Nơi đăng ký HKTT: Ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Ông Đặng Văn P, ông Đặng M và bà Đặng Thị Phương H là anh chị em ruột. Nguồn gốc thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9 m², đất tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh là của cha mẹ cho ông P. Đến năm 2011 ông P được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557. Lúc cha mẹ còn sống thì ông P và bà H sống cùng cha mẹ trên thửa đất tranh chấp. Sau khi cha mẹ chết thì chị em sống cùng nhau. Đến tháng 5 năm 2024, ông M về bàn chuyện xây nhà mới cho ông P và bà H ở để thờ cúng cha mẹ nên ông P đồng ý cho xây dựng trên thửa đất của ông. Sau khi xây nhà xong, khoảng tháng 8 năm 2024 ông M dọn về sống cùng. Thời gian sau, ông M kêu chị ruột tên Đặng Thị H1 nói với ông P là ông M sẽ cho số tiền 120.000.000 đồng trị bệnh và trả nợ với điều kiện kêu ông P phải ra xã ký tên.

Ngày 10/3/2025, tại UBND xã L, gia đình ông P gồm có ông P, ông M, bà H1 và bà H, ông M kêu ông P ký vào văn bản. Lúc đó, ông P không xem nội dung văn bản là gì, nghĩ sẽ được cho tiền nên đồng ý ký tên vào. Sau khi ký tên thì cán bộ xã mới nói cho ông P biết đã chuyển nhượng thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9 m² cho bà H.

Ông P đã nhận của ông M tổng cộng 120.000.000 đồng, cụ thể: trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông P nhận từ bà H1 02 lần số tiền 50.000.000 đồng và 10.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P đến nhà bà H1 để nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng. Số tiền trên là của ông M đưa cho bà H1 giao lại cho ông P. Các bên không có lập biên bản giao nhận tiền.

Nay ông P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2025 đối với thửa số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9 m² vô hiệu vì đã bị lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng với các lý do sau:

Ông P xác định không có chuyển nhượng đất, chỉ nghĩ ông M cho tiền để trị bệnh nên đồng ý ký tên. Ông P không biết chữ, chỉ biết ghi họ tên, không biết đọc nên không thể biết là ký chuyển nhượng. Việc chứng thực hợp đồng đã vi phạm thủ tục vì không có người làm chứng. Ngoài ra, ông P cho rằng bà H bị bệnh tâm thần nên cũng không biết gì, không có đầy đủ năng lực để nhận chuyển nhượng đất.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông P đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng cho ông M, yêu cầu ông M và bà H trả lại đất. Đối với căn nhà trên đất ông P xác định là của ông M, không tranh chấp nhưng do hiện nay ông P không có chỗ ở nên yêu cầu ông M tiếp tục để cho ông P ở trên một phần căn nhà nằm trên thửa đất số 1043, tờ bản đồ

số 18, diện tích 139,9 m² (căn nhà được xây trên 2 thửa đất: thửa 1043 đang tranh chấp và thửa 1044 do bà H đứng tên).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị Phương H trình bày: Bà và ông Đặng Văn P, ông Đặng M là anh em ruột. Ý kiến của ông M là ý kiến của bà. Ông M nói đúng sự thật. Khi cha bà mất ông P không lo đám tang mà về lấy nhẵn của cha, làm mẹ tức giận chết theo. Từ nào giờ ông P không có làm gì, chỉ đi cò bạc, thiếu tiền nên về bán đất cho ông M giá 120.000.000 đồng, ông M đã giao đủ tiền. Ông M cho bà đứng tên đất. Hiện bà đang sinh sống chung nhà với ông M.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc L - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Văn P và bà Đặng Thị Phương H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng, có chứng thực tại UBND xã L (nay là xã L) theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5; khoản 1 Điều 34, Điều 35, 36, 37 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai nên giao dịch dân sự đã có hiệu lực pháp luật, bà H là người sử dụng đất hợp pháp và được pháp luật thừa nhận, bảo vệ. Các bên khi tham gia giao dịch đã điểm chỉ, ký từng trang nên việc yêu cầu có người làm chứng như bên nguyên đơn trình bày là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P là người có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, ông P tự định đoạt về tài sản của mình, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Bà Đặng Thị Phương H chỉ bị động kinh, nguyên đơn cũng không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh bà H bị bệnh tâm thần nên việc không chấp nhận yêu cầu giám định tâm thần của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng M trình bày: Cha mẹ ông là ông Đặng C và bà Huỳnh Thị T1, mất năm nào không nhớ, chung sống với nhau 09 người con. Ông và Đặng Văn P và Đặng Thị Phương H là anh em ruột.

Nguồn gốc thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 18 là của cha mẹ cho ông Đặng Văn P. Năm 2024 ông ly hôn rồi về ở trên thửa đất này cùng với ông P, bà H. Tháng 4 năm 2024 ông xây nhà cấp 4 trên thửa đất do ông P đứng tên để 03 anh em cùng sinh sống, ông P cũng đồng ý. Trong năm 2024, ông có thỏa thuận mua thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 18 của em út tên Đặng Tấn D, ông cũng để cho bà H đứng tên. Năm 2024 ông xây nhà là xây trên toàn bộ diện tích đất của thửa 1044 và 1045.

Thời gian sau ông P cò bạc nợ nần rất nhiều nên bàn với ông là bán đất lại, ông P là người đề nghị mức giá 120.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ. Ông sợ mất đất của cha mẹ để lại, đã lỡ xây nhà trên đất nên chấp nhận mua, yêu cầu ông P phải ký giấy tờ chuyển nhượng. Giữa ông và ông P hoàn toàn không có thỏa thuận giá chuyển nhượng 1 tỷ đồng hay giá mua bán nào khác. Đất bị hẹp phần hậu, phần mặt tiền dài 9m, phần hậu dài 4m nên giá 120.000.000 đồng là tính 4m x 30.000.000 đồng/m.

Ông sợ nếu đứng tên thửa đất mua của ông P thì sau này các con sẽ tranh giành, dẫn đến việc bà H không có chỗ ở, ông bà không nơi thờ cúng nên ông là người bỏ tiền mua đất nhưng để cho bà H đứng tên giấy đất. Ngày 10/3/2025, tại UBND xã L, có ông,

ông P, bà H và bà H1 chứng kiến ông P và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Ông mua thửa đất trên với giá 120.000.000 đồng, đã giao đủ cho ông P 120.000.000 đồng, vì là anh em trong gia đình nên không có lập giấy tờ giao nhận tiền. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 100.000.000 đồng vì để giảm tiền thuế.

Đến ngày 24/3/2025, ông làm hoàn tất thủ tục để bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN1496. Và hiện tại ông và bà H đang sinh sống trên đất, còn ông P đã dọn đi nơi khác ở đi từ khi chuyển nhượng đất.

Bà Đặng Thị Phương H chỉ bị khờ từ nhỏ do không được ăn học, không có chồng con. Bà H không phải là người mất năng lực, hạn chế năng lực, chỉ bị khờ, được địa phương trợ cấp hàng tháng còn cụ thể giấy tờ như thế nào ông không nhớ rõ. Ông là người hiện đang chăm sóc bà H.

Ông không đồng ý hoàn toàn yêu cầu khởi kiện của ông P vì ông đã mua đất hợp pháp, trả tiền đầy đủ, đã hoàn tất thủ tục sang tên. Mục đích ông mua đất là để giữ đất cha mẹ, để cha mẹ có nơi thờ cúng, có chỗ cho em gái là bà H sinh sống. Việc ông cho bà H đứng tên đất thì không yêu cầu Tòa án giải quyết, nội dung này tự anh em ông thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2025/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, đã căn cứ vào Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 127, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 45 Luật đất đai 2024; Điều 35, khoản 2, 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của ông Đặng Văn P đối với bà Đặng Thị Phương H đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9 m² lập ngày 10/3/2025.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/9/2025, nguyên đơn ông Đặng Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh được xác lập ngày 10/3/2025 giữa ông Đặng Văn P đối với bà Đặng Thị Phương H, khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông bị lừa dối vì nghĩ rằng ông M cho tiền trị bệnh, ông không biết chữ nên không biết nội dung, bà H là người mất năng lực hành vi dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng. Kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2025 giữa ông Đặng Văn P và bà Đặng Thị H được lập đúng hình thức, được chứng thực hợp pháp, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, đủ điều kiện có hiệu lực, không có căn cứ xác định ông P bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hoặc bà H mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn P làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngày 29/9/2025, ông Đặng Văn P kháng cáo yêu cầu sửa án và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2025. Do ông kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2025 giữa ông và bà Đặng Thị H vô hiệu, Thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện cha mẹ của ông P là ông Đặng C và bà Huỳnh Thị T1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 16, diện tích 381,4m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Sau khi chuyển nhượng một phần diện tích 90m² cho ông H2, phần diện tích còn lại được chỉnh lý, chuyển thành thửa mới số 1042, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc còn 289,3m². Sau khi ông C và bà T1 chết, các anh chị em trong gia đình đã có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Theo đó ông Đặng Văn P được hưởng phần diện tích 139,9m², ông Đặng Tấn D được hưởng phần diện tích 149,4m². Trên cơ sở đó, ngày 01/4/2011 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Như vậy, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/3/2025, ông P là người đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, có đầy đủ quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2025 giữa ông Đặng Văn P và bà Đặng Thị H được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh đúng theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai năm 2024. Sau khi hợp đồng được ký kết, bà H hoàn tất thủ tục sang tên đã được Chi nhánh văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 1496 ngày 24/3/2025. Theo Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Do đó, hợp đồng đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.2] Ông P cho rằng mình bị lừa dối khi ký hợp đồng, do ông nghĩ rằng ông M cho tiền để trị bệnh chứ không biết mình đang ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng Theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định, giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối khi có hành vi cố ý làm cho bên kia hiểu sai lệch về nội dung giao dịch. Quá trình giải quyết vụ án, ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh có hành vi gian dối từ phía ông Đặng M hoặc bà H.

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P được cán bộ địa phương nói rõ nội dung ông vừa ký là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng tại thời điểm đó ông không khiếu nại, không phản đối, cũng không có hành vi ngăn chặn việc tiếp tục thực hiện giao dịch. Sau khi từ Ủy ban nhân dân xã về, ông P còn tiếp tục đến nhà bà H1 nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng do ông M đưa để tiêu xài. Điều này cho thấy ông P biết rõ nội dung giao dịch và việc chuyển nhượng này.

Ngoài ra, tài liệu trong hồ sơ còn thể hiện giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng phù hợp với số tiền 120.000.000 đồng mà các bên đã giao dịch, không có căn cứ cho rằng giá chuyển nhượng thấp hơn giá tại thời điểm giao dịch hoặc có dấu hiệu giả tạo để che giấu giao dịch khác, hoặc là giao dịch được xác lập trong tình trạng bị nhầm lẫn hoặc bị lừa dối như ông P trình bày.

Lời khai của ông P trong quá trình giải quyết vụ án không thống nhất, có nhiều mâu thuẫn. Cụ thể, tại đơn khởi kiện ông trình bày vào đầu tháng 3 năm 2025 ông M bàn bạc mua đất của ông với giá 1 tỷ đồng. Tuy nhiên trong quá trình làm việc sau đó, ông lại trình bày không biết việc chuyển nhượng đất, chỉ nghĩ là anh em giúp đỡ làm ăn nên đồng ý ký tên. Đối với việc nhận tiền, có lúc ông khai nhận tiền một lần sau khi ký tên tại Ủy ban nhân dân xã, nhưng sau đó lại thay đổi lời khai cho rằng nhận thành ba lần, trong đó lần cuối nhận số tiền 60.000.000 đồng.

[2.3] Mặt khác, ông P cho rằng bà H mất năng lực hành vi dân sự, khi ký chuyển nhượng, thấy rằng: Theo Điều 22 Bộ luật Dân sự năm 2015, một người chỉ bị coi là mất năng lực hành vi dân sự khi có quyết định của Tòa án trên cơ sở kết luận giám định pháp y tâm thần. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà H bị Tòa án tuyên bố mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, trong khi kết quả xác minh tại địa phương chỉ thể hiện bà H bị bệnh động kinh và thuộc diện khuyết tật nặng được hưởng trợ cấp xã hội, không có tài liệu thể hiện bà H bị bệnh tâm thần hoặc không có khả năng nhận thức, làm chủ hành vi tại thời điểm giao dịch.

[2.4] Đối với việc ông P cho rằng không biết chữ nên không nhận thức được nội dung hợp đồng. Theo Khoản 2 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP quy định người yêu cầu chứng thực phải chịu trách nhiệm về nội dung giao dịch, cơ quan chứng thực chỉ xác nhận chữ ký, điểm chỉ và năng lực hành vi dân sự của các bên. Khoản 3 Điều 36

Nghị định này chỉ yêu cầu người làm chứng trong trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký, không điểm chỉ được.

Trong vụ án này, ông P đã ký và điểm chỉ trước mặt cán bộ có thẩm quyền. Việc không biết chữ không phải là căn cứ làm vô hiệu hợp đồng khi người tham gia giao dịch đã tự nguyện ký kết và không chứng minh được việc bị ép buộc hoặc bị lừa dối. Do đó, không có căn cứ cho rằng việc chứng thực vi phạm thủ tục hoặc ông P không tự nguyện khi ký kết.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2025 giữa ông Đặng Văn P và bà Đặng Thị Phương H được xác lập trên cơ sở tự nguyện, đúng hình thức, chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm điều kiện theo quy định pháp luật, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, có hiệu lực pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông Đặng Văn P không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 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.

[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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 119, 127, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26, 27, 45 Luật đất đai 2024; Điều 35, khoản 2, 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn P đối với bà Đặng Thị Phương H về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được xác lập ngày 10/3/2025 đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 18, diện tích 139,9m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn P phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012644 ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Tây Ninh). Ông P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn P chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006022 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng