

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 809/2026/DS-PT

Ngày: 18-6-2026

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 TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên 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.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 386/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1967

2. Ông Trương Tấn P, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: số A khu C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1967

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà T:

1. Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ liên hệ: số A, Ô áp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2026).

2. Ông Phùng Minh P1, sinh năm 2000; địa chỉ liên hệ: số A, Ô áp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2026).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2); địa chỉ trụ sở: 9B Đường H, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Mộng T1 (Trưởng Văn phòng).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 08/11/2022, ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.724m² thuộc thửa số 777, tờ bản đồ số 1, tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An của vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng do bà Nguyễn Thị G ký kết với vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T, giá ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), nhưng giá thực tế là 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng được Văn phòng C2 chứng nhận, số công chứng 9683 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 9683). Bà G đã giao đủ số tiền 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông H, bà T. Ông H hứa sẽ lo thủ tục sang tên cho bà G và hẹn 04 tháng sẽ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Đến khi đã quá thời hạn, ông P và bà G nhiều lần nhắn tin cho vợ chồng ông H đề nghị thực hiện thủ tục sang tên, nhưng vợ chồng ông H nhiều lần hứa hẹn mà vẫn chưa thực hiện. Ngày 30/3/2024, ông H, bà T lập “Giấy cam kết” xác nhận giá mua bán thực tế là 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) và đã nhận đủ tiền; do gặp sự cố nên chưa sang tên cho bà G được. Sau đó, ông P, bà G biết được thửa đất số 777 có nguồn gốc là nhập bởi thửa 380 và thửa 379 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 540000, số vào sổ CS 10258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/02/2022 cho ông Lê Văn H. Tại điểm b khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng số 9683, bên chuyển nhượng cam đoan “thửa đất không có tranh chấp”, nhưng, theo Thông báo thụ lý số 379/2020/TLST-DS ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thì thửa 380 tờ bản đồ số 1 đang tranh chấp. Như vậy, việc ông H, bà T biết đất tranh chấp vào năm 2020 nhưng đến năm 2022 vẫn cố tình chuyển nhượng cho ông P, bà G là hành vi lừa dối, vi phạm điều cấm trong giao dịch dân sự, theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Số tiền 8,5 tỷ đồng do ông P, bà G vay với lãi suất 1%/tháng để trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông H, bà T.

Ông Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G khởi kiện yêu cầu Tòa án xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng số 9683; buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T trả lại ông

Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G số tiền đã nhận là 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G lãi suất 1% tháng trên số tiền đã nhận tính từ ngày 08/11/2022 cho đến khi trả (tạm tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 12/8/2025 là 33 tháng 6 ngày là 2.821.451.610 đồng). Tổng số tiền phải trả là 11.321.451.610 đồng (= 8.500.000.000đ + 2.821.451.610đ).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng số 9683; buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 8.500.000.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại.

Theo đơn phản tố ghi ngày 11/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn H trình bày:

Ông H và bà T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.724m² tại thửa đất số 777 tờ bản đồ 1 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 540000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/02/2022 cho ông Lê Văn H.

Ngày 08/11/2022, ông H và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà G với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), hợp đồng được Văn phòng C2 chứng nhận, số công chứng 9683. Theo thỏa thuận, thủ tục giấy tờ do bên bà G làm. Ngay khi ký hợp đồng, ông H đã bàn giao đất cho bà G. Do đó, ông H và bà T đã hoàn tất xong nghĩa vụ của mình trong việc chuyển nhượng thửa đất này đối với bà G.

Đến ngày 30/3/2024, theo yêu cầu của nguyên đơn, ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T có ký tên vào “Giấy cam kết” xác nhận giá thực tế là 8,5 tỷ đồng và đã nhận đủ tiền. Thực chất, số tiền này có căn trừ nghĩa vụ của việc bà T và bà G cùng hùn hạp mua bán nhiều mảnh đất khác, còn thực tế giá chuyển nhượng thửa đất 777 chỉ là 2,5 tỷ đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H và bà T có yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu công nhận Hợp đồng số 9683.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, nay là Văn phòng C1 có ý kiến tại Công văn số 66/CV-VPCCNMT ngày 28/6/2025 như sau:

Ngày 08/11/2022, Công chứng viên Trần Hữu T2 có ký chứng nhận Hợp đồng số 9683, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị G, đối với thửa đất số 777, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Từ lúc tiếp nhận, xử lý hồ sơ cho đến khi ký vào hợp đồng, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử:

“Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 217, 227, 228, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 288, 425,

427, 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 6, Điều 26 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, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G về việc “Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T.

1.1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 9683 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 08/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị G và ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất 777, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị G và ông Trương Tấn P số tiền 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn trả: Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Trương Tấn P về việc yêu cầu ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại với số tiền tạm tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 12/8/2025 là 2.821.451.610 đồng.

1.4. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 9683 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 08/11/2022 giữa Nguyễn Thị G và Lê Văn H, Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 777, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

3. Ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 777, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 540000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn H vào ngày 16/02/2022, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2026, bị đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Mai Thanh N trình bày: giá thực tế của hợp đồng chuyển nhượng là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Thời điểm giao nhận tiền không có biên nhận gì. Đối với số tiền 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) ghi trên “Giấy cam kết” ngày 30/3/2024 mà ông H và bà T ký tên là có cộng của những khoản tiền hùn làm ăn mua bán đất ở Đ giữa bà G và ông H, bà T và viết vào thời gian rất lâu sau khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa 777, thể hiện thiện chí của bên bán, để đảm bảo lòng tin cho bà G vì lúc đó ông Trần Hoàng A tranh chấp đất với ông Võ Văn G1. Mặc dù nội dung trong “Giấy cam kết” không nêu rõ việc hùn hạp làm ăn, nhưng ông H và bà T đã ký tên nên nay ông không ý kiến gì về số tiền các bên đã giao dịch đối với thửa 777, coi như bà G đã trả tiền xong. Ông H, bà T chỉ kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng, bởi vì trước khi mua đất thì bà G đã đi xem đất, sau khi ký hợp đồng thì bà G đã nhận đất; ông H, bà T đã giao đất và bản chính giấy tờ đất cho bà G xong; việc chậm làm thủ tục giấy tờ do nguyên nhân khách quan, thửa 380 của ông H và thửa 380 mà ông Hoàng A mua của ông G1 không liên quan gì với nhau và Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử bác yêu cầu của ông Trần Hoàng A tranh chấp thửa 380, nên hiện nay thủ tục chuyển nhượng đất cho bà G hoàn toàn không có trở ngại gì.

Bà Nguyễn Thị G trình bày: do quen biết với bà Nguyễn Thị T khi cùng tập yoga chung, nên bà có nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất số 777. Trước khi mua đất, bà T có đưa bà đi xem thực tế đất. Bà đã trả đủ số tiền 8.500.000.000 đồng cho bà T và ông H, bà T đã giao đất cho bà. Vì tin tưởng nên không làm biên nhận tiền ngay lúc giao nhận tiền và bà cũng không đọc nội dung hợp đồng trước khi ký tên lúc công chứng, bà cũng không nhận bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 777 mà bên ông H, bà T vẫn giữ để làm thủ tục sang tên, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện xong. Trường hợp thửa 380 không còn tranh chấp thì bà cũng không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thửa 777 với ông H, bà T mà yêu cầu hủy hợp đồng và nhận lại tiền, yêu cầu bà T và ông H phải trả tiền lãi trên số tiền đã nhận.

Ông Trương Tấn P trình bày: thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thửa 777 giữa vợ ông là bà Nguyễn Thị G với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T thì ông không biết. Lúc bán đất, ông H và bà T hứa bao thủ tục sang tên làm giấy tờ. Bà G vay tiền để mua đất, lúc giao tiền cho ông H, bà T không làm biên nhận gì. Đến 1-2 năm sau, khi không làm thủ tục sang tên được và phải trả nợ Ngân hàng thì bà G mới thông báo cho ông, khi đọc hợp đồng ông phát hiện chỉ ghi giá 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) nên mới yêu cầu ông H, bà T ký “Giấy cam kết” ghi giá thật là 8,5 tỷ. Ngày 03/9/2020, ông Hoàng A kiện ông H để tranh chấp thửa 380, vì sao đến ngày 16/02/2022 ông H lại được cấp đổi GCNQSDĐ thửa 777, đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ việc ông H cố tình gộp thửa đất 379 và 380 thành thửa 777 để lừa dối bà G. Ngày 08/11/2022 ông H bán thửa 777 cho bà G, nhưng ngày 11/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa 380. Đất đang tranh chấp, nhưng

ông H vẫn thỏa thuận bán cho vợ ông là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng số 9683; Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai. Về việc giao nhận tiền, ông H và bà T chỉ thừa nhận bán đất giá 2,5 tỷ đồng, nhưng “Giấy cam kết” ghi rõ là bên ông H nhận đủ 8,5 tỷ đồng. Bên ông H có chỉ đất cho bà G xem trên thực tế, nhưng chưa giao đất vì không có biên bản của cơ quan đo đạc cắm mốc. Việc mua bán dựa trên lòng tin của bà G đối với bà T, vì bà T hứa hẹn sau khi bà G mua đất thì bà T sẽ tìm người mua lại đất của bà G với giá cao hơn để bà G kiếm lời. Mục đích của bên nhận chuyển nhượng không đạt được, cho dù đến nay đất có đủ điều kiện chuyển nhượng thì bà G cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay, bà G chưa được cập nhật đăng ký biến động nên hợp đồng chưa có hiệu lực theo Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng theo Điều 425 của Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo Điều 427 của Bộ luật Dân sự là các bên trả cho nhau những gì đã nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: ngày 08/11/2022, bà G và ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 777. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H đang đứng tên GCNQSDĐ, hợp đồng được công chứng hợp pháp, các bên không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép khi ký. Theo Công văn số 6293/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác định thửa đất số 777 được hình thành từ việc hợp 02 thửa 379 và 380. Đến nay, không cơ quan nào thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông H đối với thửa 777. Trước khi chuyển nhượng cho bà G, thì ông H đã làm đơn xin xác nhận vị trí đất. Tại Công văn số 30/BC-UBND ngày 20/5/2022, Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đã xác định thửa 380 của ông Lê Văn H và thửa 380 của ông Trần Hoàng A khác vị trí. Theo Điều 7 của Hợp đồng, bà G xác định đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. “Giấy cam kết” ghi ngày 30/3/2024 xác định ông H, bà T tiếp tục hợp đồng, không từ chối chuyển nhượng cho bà G. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà G; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T.

Đối với yêu cầu của bà G đòi tính lãi trên số tiền ông H, bà T đã nhận không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu

cầu phản tố. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án không triệu tập Văn phòng C1 tham gia phiên tòa phúc thẩm. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2022. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

Xét kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T,

[5] Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông P, bà G cho rằng, trong hợp đồng ông H và bà T cam đoan đất không có tranh chấp, nhưng thực tế ông H và bà T biết đất đã có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết, nhưng vẫn cố tình ký chuyển nhượng, là vi phạm điều cấm của luật tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai, nên yêu cầu hủy hợp đồng theo Điều 425 của Bộ luật Dân sự.

[6] Căn cứ cho yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn: ông H và bà T cho rằng, trước khi nhận chuyển nhượng, bà G đã xem đất trên thực tế và trong hợp đồng ghi rõ bà G đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Bà G đã trả đủ tiền và đã nhận đất xong, bên ông H đã giao bán chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G, hiện nay thửa đất đã không còn tranh chấp, nên yêu cầu công nhận hợp đồng.

[7] Xét các căn cứ, lý lẽ mà các bên đương sự nài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng:

[8] Ngày 08/11/2022, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 777, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.724m², tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông Lê Văn H là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 540000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/02/2022. Hợp đồng được lập bằng văn bản và được Văn phòng C2 chứng nhận số 9683, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định pháp luật; trong hợp đồng thể hiện các bên giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa hoặc cưỡng ép.

[9] Thực hiện hợp đồng, bà G xác định đã giao đủ tiền cho ông H, bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G trình bày việc giao nhận số tiền 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) không lập biên bản giao nhận tiền tại thời điểm thanh toán và bà cũng không nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trước khi ký hợp đồng thì bà có xem thực tế đất và sau khi trả tiền thì bà đã nhận đất. Bà G cho rằng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên ông H và bà T vẫn giữ để làm thủ tục sang tên, vì theo thỏa thuận “miệng” thì bên bán lo thủ tục giấy tờ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trình bày của bà G về nghĩa vụ làm thủ tục không phù hợp với thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng số 9683, quy định về đăng ký quyền sử dụng đất, các bên trong hợp đồng đã thỏa thuận: *“1. Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bên chuyển nhượng đất cũng có nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.”* Hơn nữa, tại mục 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm cũng đã buộc ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 540000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn H vào ngày 16/02/2022. Do đó, lời trình bày của bà G cho rằng không giữ bản chính của GCNQSDĐ, là không đúng sự thật khách quan của quá trình thực hiện hợp đồng giữa bà G và ông H, bà T.

[10] Tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng số 9683, phía nhận chuyển nhượng là bà G cam đoan *“đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất”*. Điều khoản thỏa thuận này cũng phù hợp với trình bày của bà G tại cấp phúc thẩm, bà G đã xác định trước khi ký hợp đồng và công chứng thì bà đã đi xem đất, biết rõ về vị trí phần đất mà mình nhận chuyển nhượng; hồ sơ vụ án thể hiện bà G đã giữ bản chính giấy tờ đất, nên việc bà G cho rằng hoàn toàn không biết gì về việc đất có tranh chấp, là không đủ căn cứ vững chắc.

[11] Tại Công văn số 6293/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác định thửa đất số 777 được hình thành từ việc hợp 02 thửa 379 và 380, có nguồn gốc ban đầu là của bà Hồ Thị L được cấp GCNQSDĐ có đo đạc thực tế; còn thửa 389 (đổi thành thửa 380) của ông Võ Văn G1 được cấp GCNQSDĐ đại trà theo kê khai, đăng ký của người sử dụng đất, không đo đạc thực tế (các bút lục số 69, 70).

[12] Theo tài liệu do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được từ hồ sơ vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt và tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Trần Hoàng A, bị đơn là ông Võ Văn G1, đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý số 379/2020/TLST-DS ngày 08/12/2020 và được Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh xét xử sơ thẩm tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025, thể hiện:

[12.1] Năm 2008, ông Trần Hoàng A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 388 và thửa 389 tờ bản đồ số 1 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Võ Văn G1. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên, thì thửa 389 lại được cấp đổi thành thửa 380. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Hoàng A cho ông G1 tiếp tục thuê

đất canh tác. Đến năm 2019, khi Ủy ban nhân dân xã H thông báo cho ông Hoàng A thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Hoàng A phát hiện trên tờ bản đồ ông Lê Văn H cũng đứng tên chủ sử dụng thửa 380.

[12.2] Do đó, ông Hoàng A khởi kiện ông Võ Văn G1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 389 (được UBND huyện Đ chỉnh lý lại thành thửa 380) giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn G1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hoàng A là hợp pháp; hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Lê Văn H vào ngày 25/11/2016 đối với thửa đất số 380; hủy bỏ Quyết định nhập thửa 379 và 380 thành thửa 777 tờ bản đồ số 01 xã H cho ông Lê Văn H. Trong vụ án này, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị G và ông Trương Tấn P đều tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng A với ông Võ Văn G1 ngày 23/8/2008 do UBND xã H chứng thực đối với thửa đất 380 (389) và hủy GCNQSDĐ do ông Trần Hoàng A đứng tên thửa 380 (các bút lục số 452, 453 có trong Hồ sơ vụ án thụ lý số 379/2020/TLST-DS). Ông P và bà G đã trình bày tại bảng tường trình ghi ngày 14/10/2024, có nội dung: trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T ký ngày 08/11/2022 bị vô hiệu thì ông P, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả trong cùng vụ án (các bút lục số 1190, 1191 có trong Hồ sơ vụ án thụ lý số 379/2020/TLST-DS).

[12.3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xét xử: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa 380 (389) giữa ông G1 và ông Hoàng A do có đối tượng không thể thực hiện được; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Hoàng A và ông G1 chỉ kháng cáo 1 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST về phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Như vậy, phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 08 tháng 9 năm 2025 – là ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273, Điều 280 và khoản 2 Điều 282 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12.4] Cũng trong Hồ sơ vụ án thụ lý số 379/2020/TLST-DS, tại Công văn số 30/BC-UBND ngày 20/5/2022 về việc trả lời Đơn yêu cầu xác định vị trí và quyền sử dụng đất ghi ngày 15/5/2022 của ông Lê Văn H, Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đã xác định, *“Trên thực tế hiện nay thửa đất số 777 do ông Lê Văn H đang trực tiếp quản lý sử dụng có vị trí liền kề giáp ranh với thửa 389 do ông Trần Hoàng A nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn G1, là hai thửa đất riêng biệt không trùng vị trí.”* Như vậy, trước thời điểm ngày 08/11/2022, khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa 777 cho bà G, thì ông H cũng đã có đơn đề nghị cơ quan quản lý đất đai xác định vị trí đất của ông (thửa 777) và vị trí đất mà ông Hoàng A tranh chấp với ông G1 (thửa 380) và đã được xác định là 2 thửa đất riêng biệt (các bút lục số 1041, 1148 trong Hồ sơ vụ án thụ lý số 379/2020/TLST-DS).

[12.5] Đối với trình bày của ông P về việc theo Hồ sơ vụ án thụ lý số 379/2020/TLST-DS, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/3/2022 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, thừa kế, ủy quyền và tặng cho về quyền sử dụng đất; và C thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 121, Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 380 tờ bản đồ số 1 H, có diện tích 1.889m² do ông Lê Văn H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 796355 ngày 25/11/2016 (bút lục 1058). Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT, thửa 380 này đã được nhập với thửa 379, thành 1 thửa mới là 777 và ông Lê Văn H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD540000 vào ngày 16/02/2022. Như vậy, tại thời điểm ngày 11/3/2022 khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT, thì thửa 380 đã không còn tồn tại về mặt pháp lý.

[13] Trong Giấy cam kết ngày 30/3/2024, ông H, bà T cam kết phần đất thửa 777 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình; ngoài bán cho bà G thì ông H, bà T không bán, cho tặng bất kỳ nào khác. Điều này hoàn toàn phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, tại Công văn số 1044/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 03/9/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận, từ tháng 5 năm 2022 đến nay thì GCNQSDĐ số DD 540000 không có đăng ký giao dịch bảo đảm (bút lục số 78).

[14] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 để hủy bỏ hợp đồng với nhận định rằng hợp đồng không còn khả năng thực hiện, là chưa phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa bà G và ông H, bà T. Bởi lẽ, trong Hợp đồng số 9683, các bên không thỏa thuận về thời hạn để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Trong Giấy cam kết ngày 30/3/2024, hai bên cũng không xác định về thời hạn để thực hiện hợp đồng mà chỉ nêu rõ do gặp sự cố về giấy tờ nên chưa sang tên cho phía bà G được. Việc chưa hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên xuất phát từ lý do khách quan; đây không phải là trường hợp bên bán từ chối thực hiện nghĩa vụ hoặc không còn khả năng thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất. Trở ngại khách quan này chưa làm mất đi khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng khi vụ việc liên quan được giải quyết theo quy định pháp luật. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án này vào ngày 23 tháng 01 năm 2026, thì thửa đất số 777 cũng đã không còn bị tranh chấp vì đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 08 tháng 9 năm 2025 về phần có liên quan đến thửa 380 do ông Lê Văn H đứng tên trên GCNQSDĐ. Mặt khác, trong Hợp đồng số 9683, các bên cũng không thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ theo điểm a khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời, theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng số 9683, thì bà G là bên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, bên ông H, bà T có nghĩa vụ phối hợp – nên khi thủ tục sang tên bị chậm thì không hoàn toàn do lỗi của bên ông H, bà T và không thể là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng.

[15] Hợp đồng số 9683 được công chứng hợp pháp; bà G đã trả đủ tiền và thừa nhận đã nhận đất; bà G đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thửa 777 và là bên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; phía ông H, bà T đã nhận đủ tiền, đã giao đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà G. Trong hợp đồng, các bên hoàn toàn không thỏa thuận về thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến thời điểm ngày 8/9/2025 thì thửa 777 không bị tranh chấp, nên việc bà G yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, là không thuộc một trong các trường hợp về hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Điều 423, Điều 424 và Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015; cũng không thuộc trường hợp hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, Điều 123, Điều 127 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng số 9683 đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên các bên trong hợp đồng phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền và đăng ký theo quy định của Luật Đất đai.

[16] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T.

[17] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yếu tố lỗi của các bên để giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị hủy bỏ, cụ thể là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện về quá trình thỏa thuận của các bên trước khi ký hợp đồng, các quyền và nghĩa vụ của các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, bởi lẽ, bà G đã xem kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, nên không thể cho rằng bà G hoàn toàn không biết gì về việc đất đang bị tranh chấp. Theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/536-HD/TĐG LA-BDS ngày 03/12/2025 của Công ty cổ phần T3, giá trị quyền sử dụng đất thửa 777 là 6.402.735.000 đồng, giảm 2.097.265.000 đồng so với giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận (8,5 tỷ đồng), chính là thiệt hại nếu hợp đồng bị hủy bỏ hoặc vô hiệu. Như vậy, khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị hủy bỏ hay vô hiệu, nếu cả hai bên cùng có lỗi, thì nguyên tắc bồi thường thiệt hại phải được xác định theo hướng: nếu giá đất tăng thì bên bán phải bồi thường giá trị chênh lệch tăng cho bên mua; ngược lại, nếu giá đất giảm, thì bên mua cũng phải bồi thường giá trị chênh lệch giảm cho bên bán và mức bồi thường tùy thuộc vào mức độ lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị hủy bỏ hoặc vô hiệu. Tuy nhiên, do bác yêu cầu khởi kiện của bà G đòi hủy bỏ hợp đồng và buộc ông H, bà T hoàn trả toàn bộ số tiền đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng thửa 777, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về vấn đề bồi thường thiệt hại.

[18] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về tính lãi. Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót, cũng cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[19] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà G không kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G lại đặt ra yêu cầu đòi ông H, bà T bồi thường thiệt hại, trả lãi trên số tiền đã nhận, là không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[20] Về chi phí tố tụng tổng cộng 28.000.000 đồng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn phải liên đới chịu toàn bộ. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T đã tạm nộp và chi xong, nên ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T số tiền 28.000.000 đồng.

[21] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, nên án phí được xác định lại. Ông Trương Tấn P, bà Nguyễn Thị G phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu hủy bỏ hợp đồng không được chấp nhận và 116.500.000 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu hoàn trả không được chấp nhận, tổng cộng án phí ông P và bà G phải liên đới chịu là 116.800.000 đồng, mỗi người $\frac{1}{2}$ là 58.400.000 đồng. Ông Trương Tấn P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn phần án phí lẽ ra ông P phải chịu. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và được trả tạm ứng.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được trả tạm ứng.

[23] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 385, Điều 398, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 29 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.

2. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T.

3. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 777 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.724m², tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 9683, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022.

- Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng).

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 777 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.724m², tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 9683, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022 có hiệu lực pháp luật.

6. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quyết định của bản án.

7. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

8. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại số tiền 2.821.451.610đ (hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi một ngàn sáu trăm mười đồng).

9. Về chi phí tố tụng tổng cộng 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng): buộc ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G phải liên đới chịu toàn bộ và phải nộp 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) để hoàn trả tạm ứng cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T.

10. Về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Ông Trương Tấn P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

11.2. Bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 58.400.000, nhưng khấu trừ vào số tiền 59.300.000đ (năm mươi chín triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị G và ông Trương Tấn P đã nộp theo biên lai thu số 0004022 và 0004023 cùng ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Tây Ninh). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G và ông Trương Tấn P số tiền 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

11.3. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T mỗi người số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai thu số 0004372 và 0004374 cùng ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T mỗi người số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001920 và 0001921 cùng ngày 26/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

13. 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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.

14. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3-Tây Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục