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

Bản án số: 402/2026/DS-PT
Ngày: 30-3-2026,

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại".

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 Phạm Thị Hồng Vân

Ông Đinh Tiền Phương

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gọn, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 30 tháng 3 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: 1137/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952; Địa chỉ: số D ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1978; vắng mặt.

2.2. Ông Lê Văn Â, sinh năm 1979; có mặt.

Cùng địa chỉ: số A, đường M, khu phố N, phường T, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1978; có mặt.

3.2. Bà Hong Phùng C1, sinh năm 1981; vắng mặt.

Địa chỉ: số H N, tổ D, ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1986; có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Minh P1, sinh năm 1980; vắng mặt.

Địa chỉ: số A đường Ô, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế P: ông Nguyễn Hoàng L1 – Luật sư, Công ty L3.

3.5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; có mặt.

Địa chỉ: số C đường N, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Thế P, ông Phạm Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 02/11/2021, vợ chồng ông Lê Văn Â có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích ngang 3,3m, dài 27m, diện tích 89,1 m^2 thuộc một phần thửa đất số 3234, tờ bản đồ số 3, diện tích 664,2 m^2, loại đất: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại: xã N, thành phố T, tỉnh Long An với giá 368.000.000 đồng. Khi đó, ông có đến xem hiện trạng đất và biết được đất do vợ chồng ông Phạm Minh T, bà Hong Phùng C1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận, sau đó ông Â nói với ông là phần đất hiện ông T, bà C1 đã chuyển nhượng cho ông Â nhưng chưa làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận. Khi đó, ông T cũng xác nhận có việc ông T đã chuyển nhượng cho ông Â, đồng thời ông T cũng đồng ý sẽ tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho ông theo đúng quy định. Tại thời điểm đó ông đã đặt cọc cho ông Â số tiền 168.000.000 đồng để sang tên theo đúng quy định. Số tiền còn lại ông sẽ thanh toán khi tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 12/3/2022 ông Â lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) cho ông và yêu cầu ông đưa thêm 100.000.000 đồng (có chữ ký xác nhận của ông Â, ông T), đồng thời ông Â, ông T cũng giao đất cho ông sử dụng, hiện tại ông đã cất nhà ở: loại nhà 1 trệt, 1 gác lửng, nền gạch, vách tường hiện do ông đang quản lý sử dụng. Sau đó ông đã nhiều lần yêu cầu ông Â và vợ chồng ông T, bà C1 tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sang tên theo đúng quy định của pháp luật nhưng chỉ hứa hẹn nhiều lần, đến nay vẫn không thực hiện.

Đến thời điểm hiện tại ông T, bà C1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 3234, tờ bản đồ số 3 cho ông Nguyễn Thế P, bao gồm phần đất và căn nhà ông đang quản lý, sử dụng. Do đó, để bảo vệ quyền lợi của mình nay ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/3/2022 giữa ông L và ông Â đối phần quyền sử dụng đất tại thửa 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu ông Â trả số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng là 228.000.000 đồng.

3. Yêu cầu ông T và ông P liên đới bồi thường giá trị căn nhà 560.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn Â trình bày:

Vào ngày 30/10/2021, ông có mua và cọc đất của ông Phạm Minh T 170 m^2 thuộc một phần thửa số 3234, tờ số 3, diện tích 664 m^2 địa chỉ xã N, thành phố T, tỉnh Long An với tổng số tiền là: 560.000.0000 đồng và đặt cọc cho ông Phạm Minh T với số tiền 40.000.000 đồng. Trong thời gian chờ ông Phạm Minh T làm giấy tờ sang tên. Ông có thỏa thuận bán lại một phần thửa đất khoảng 100 m^2 cho ông Nguyễn Văn L. Khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, ông có thông báo cho ông L biết về tình trạng thửa đất do ông T đứng tên, ông L đồng ý mua. Ông L có thanh toán cho ông tổng số tiền là 168.000.000 đồng. Khi nào, ông Phạm Minh T tách được bằng khoán phần đất cho ông thì ông làm thủ tục cho ông L. Sau đó, ông L có giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng đưa trực tiếp cho ông T nhưng ông ký xác nhận cho ông L. Sau đó, ông L cất nhà trên đất sinh sống trên đất đến nay.

Ông Phạm Minh T làm bằng khoán để tách thửa không được nên nói ông Nguyễn Văn L dọn đi mới xảy ra tranh chấp. Thời gian đó ông Nguyễn Văn L đòi lại số tiền đã đưa. Ông đã cấn trừ số tiền 40.000.000 đồng đặt cọc cho ông T thành tiền hoàn trả cho ông L, ông có trực tiếp thanh toán cho ông L 40.000.000 đồng.

Như vậy, hiện nay ông còn thiếu ông L 88.000.000 đồng. Ông T đang giữ tiền của ông L là 140.000.000 đồng. Ông đồng ý hoàn trả cho ông L số tiền 88.000.000 đồng, đề nghị trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng chừng nào trả hết thì thôi.

Riêng căn nhà trên đất tranh chấp, ông xác định việc chuyển nhượng không thành, nhà do ông L cất trên đất ông T và ông P nên ông không có nghĩa vụ bồi thường.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T trình bày:

Năm 2020, ông và ông P hùn mua miếng đất thửa số 3234, tờ bản đồ số 3 ở xã N nhưng giao cho ông đứng tên. Năm 2021, ông chuyển thêm thổ cư, được cấp sổ mới: CS 06806 DC 589785 (sổ cấp ngày 02/11/2021).

Ngày 30/10/2021, ông có làm giấy tay bán (hoặc trao đổi) 01 phần đất của thửa này giáp ranh với ông Lê Văn Â, diện tích là 170 m^2. Bên ông Â hỗ trợ pháp lý để tách và nhập phần thửa này vào đất nhà của mình. Ông Â đặt cọc 40.000.000 đồng. Trong thời gian này, ông được biết ông Â và ông L có thỏa thuận mua bán đất trong 170 m^2 này, đã đặt cọc tiền bằng giấy tay. Sau đó ông Â không tiếp tục được thủ tục pháp lý để hợp thức phần đất 170 m^2 vào nhà mình. Nên khi ông L đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Â (có giấy đặt cọc) thì ông giữ số tiền này (100.000.000 đồng).

Sau đó, ông Â không thực hiện được việc nhập tách thửa đất, nên đã hủy hợp đồng mua bán trao đổi với ông và thỏa thuận số tiền với ông Â đã cọc cho ông T (lần 1: 40.000.000 đồng, lần 2: 100.000.000 đồng). Tổng cộng là 140.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền cọc của ông L.

Khi ông L xây nhà trên đất, không có giấy phép xây dựng và cũng không thông báo cho ông được biết do ông ở xa. Đến khi ông L xây dựng gần xong thì ông mới biết có nói ông L dừng thi công nhưng ông L không đồng ý.

Vì ông và ông Nguyễn Thế P là hợp tác mua bán chung toàn bộ thửa đất năm 2022, ông T quyết định chuyển toàn bộ thửa đất (đất lớn) sang cho ông P đứng tên.

Ông T có ý kiến sau:

1. Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ diện tích tách thửa nên thống nhất tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/3/2022 giữa ông L và ông Â đối phần quyền sử dụng đất tại thửa 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Riêng các yêu cầu về quyền quản lý, sử dụng và bồi thường đối với thửa đất tranh chấp ông không có có ý kiến mà giao quyền quyết định cho ông P.

3. Sau khi ông L giao trả mặt bằng theo yêu cầu của ông P, ông sẽ hoàn trả lại số tiền 140.000.000 đồng cho ông L.

4. Ông xác định việc ông L xây dựng là trái phép nên không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P trình bày:

Ông và ông T có hùn mua miếng đất thửa số 3234, tờ bản đồ số 3 ở xã N nhưng giao cho ông T đứng tên như sau: Năm 2020, trên cơ sở thỏa thuận và xem xét các bất động sản, vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đã thống nhất nhận chuyển nhượng thửa 1553, 1554, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An. Trong

đó thửa đất 1553, tờ bản đồ số 3 có diện tích 2633 m^2 đất trồng cây lâu năm, còn thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3 có 403 m^2 đất ở, do hai thửa đất liền thửa và để phù hợp với tính năng sử dụng của hai thửa đất vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đã tiến hành thủ tục đăng ký chuyển mục đích một phần thửa đất 1553, tờ bản đồ số 3 với diện tích 261.2 m^2 sang đất ở và phần diện tích này sau khi chuyển mục đích được hợp với thửa 1554, tờ bản đồ số 3 thành thửa mới là thửa đất số 3234, tờ bản đồ số 3 do ông Phạm Minh T và bà Hong Phùng C1 đứng tên.

Trong quá trình vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đang tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thì ông Lê Văn Â là bị đơn trong vụ án này là chủ thửa đất liền kề số 443 có đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa 1554, tờ bản đồ số 3 với diện tích 170 m^2, sau khi vợ chồng ông P, vợ chồng ông T cấp đổi được giấy chứng nhận mới. Mặt khác, bố mẹ đẻ ông Âu L2 chủ sử dụng thửa 445 cũng là thửa đất liền kề với thửa 3234, ông Â có ý định mua phần diện tích này để hợp với thửa đất của gia đình ông Â tạo lối đi thuận tiện ra đường giao thông cho các thửa đất của gia đình ông Â. Vì vậy, ông Â chịu toàn bộ trách nhiệm để tách và hợp thửa đối phần diện tích nêu trên. Để đảm bảo thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đã cử ông Phạm Minh T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn Â để đảm bảo thực hiện thỏa thuận giao kết chuyển nhượng một phần bất động sản nêu trên. Theo đó ngày 30/10/2021, ông T và ông Â đã lập Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với các nội dung cơ bản sau:

Đối tượng bất động sản hai bên thỏa thuận là 170 m^2 đất ở tại thửa 1554, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 3234, tờ bản đồ số 3) tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An. Tổng giá trị chuyển nhượng là 710.000.000 đồng (Số tiền đặt cọc là: 40.000.000 đồng.

Về thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng cọc: Nếu bên ông T không thực hiện thì phải trả lại cọc và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc. Trong trường hợp không thể tách thửa thì bên nhận cọc hoàn trả lại số tiền cọc không bị phạt cọc. Trong trường hợp bên ông Â không tiếp tục thực hiện thì mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Ngoài ra các bên có thỏa thuận: Bên ông Â có trách nhiệm làm thủ tục làm thủ tục tách thửa để hợp phần diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên vào phần diện tích đất của gia đình. Đến ngày 12/3/2022, ông Â tiếp tục đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, nâng tổng số tiền cọc lên 140.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Â, do vợ chồng ông P, vợ chồng ông T sinh sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không biết được ông Â đã tự ý chuyển nhượng 01 phần diện tích có kích thước 3.2m x 27m tương đương 86,4 m^2 thuộc phần diện tích mà vợ chồng ông P, vợ chồng ông T thỏa thuận bán cho ông Â cho ông Nguyễn Văn L. Sau khi phát hiện đại diện cho hai gia đình

vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đã giải thích cho ông L nhiều lần rằng đất chưa chuyển sang ông Â, muốn làm gì thì đợi đăng ký sang tên ông Â rồi ông L và ông Â hãy làm việc với nhau. Tuy nhiên ông L vẫn không nghe.

Khi vợ chồng ông P, vợ chồng ông T xuống kiểm tra và phát hiện ông L đã xây nhà trên đất của vợ chồng ông P, vợ chồng ông T thì vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đã có ý kiến đất đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang mang tên ông T bà C1) nên ông Â không có quyền bán và ông L không được quyền mua, không được phép xây dựng trên đất trái phép. Tuy nhiên, ông L vẫn không nghe và cho rằng đã thanh toán một số tiền đặt cọc mua đất cho ông Â. Ông L đã xuất trình hợp đồng đặt cọc mua phần đất này của ông Â (việc này vợ chồng ông P, vợ chồng ông T hoàn toàn không biết và không buộc phải biết). Như vậy hai người này đã tự ý nhận tiền cọc của nhau ngay cả khi ông Â chưa hoàn tất thủ tục pháp lý sở hữu hợp pháp phần đất này. Việc này là hoàn toàn trái quy định pháp luật.

Đến ngày 12/3/2022, hai bên tiếp tục ký giấy mua bán, ông P cũng không biết. Toàn bộ thỏa thuận mua bán nhận cọc của ông Â và ông L sau khi ông L xây nhà trên đất xong ông P mới biết. Vì ông L nhiều tuổi lại không có chỗ ở, phần diện tích xây dựng tại thời điểm đó vợ chồng ông P, vợ chồng ông T xác định bán cho ông Â, ông L và ông Â lại tự mua bán nhau nên sau đó phía vợ chồng ông P, vợ chồng ông T không can thiệp nữa. Sau đó do công việc bận nên vợ chồng ông P, vợ chồng ông T cũng không xuống kiểm tra nữa. Ngày 02/8/2022 do vợ chồng ông T có việc riêng không thường xuyên xuống Long An kiểm tra đất được, nên hai gia đình thống nhất chuyển toàn bộ thửa đất 1553, tờ bản đồ số 3 và thửa 3234, tờ bản đồ số 3 cho ông P.

Do thời gian kéo dài hơn hai năm ông Â vẫn không làm được thủ tục tách do gia đình ông Â không đồng ý thực hiện hợp phần diện tích này vào các thửa đất của gia đình. Bản thân ông Â tại thời điểm này cũng không có khả năng kinh tế để mua thửa đất nêu trên nên ông Â đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc. Vợ chồng ông P, vợ chồng ông T đồng ý hủy và đồng ý hoàn lại số tiền ông Â đã đặt cọc là 140.000.000 đồng với điều kiện ông Â phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của ông L và buộc ông L tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác. Ông Â đồng ý để 140.000.000 đồng vợ chồng ông P, vợ chồng ông T giữ lại để trả lại tiền đặt cọc mà ông Â nhận của ông L.

Ngày 08/10/2023, ông Â có ký cam kết trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Văn L và không quan hệ đến đất đai vì giấy tờ không làm được. Hẹn đến ngày 26/12/2023 trả tiền đủ cho ông L. Vợ chồng ông P, vợ chồng ông T cũng sẵn sàng ngay lập tức hoàn lại 140.000.000 đồng trong trường hợp ông L chịu tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên đất bàn giao lại phần diện tích tranh chấp, tuy nhiên ông L vẫn không

chịu phá dỡ và di dời trả lại tài sản cho vợ chồng ông P, vợ chồng ông T nên các bên phát sinh tranh chấp.

Ông P đồng ý yêu cầu của ông L và yêu cầu Tòa án chấp nhận tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/3/2022 giữa ông L và ông Â đối phần quyền sử dụng đất tại thửa 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An. Đối với việc xử lý hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xác định việc ông L xây dựng là trái phép nên không đồng ý bồi thường giá trị công trình xây dựng.

Ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và bàn giao phần đất đã chiếm giữ, xây dựng trái phép thuộc thửa đất 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An cho ông.

3. Buộc ông Nguyễn Văn L phải bồi thường thiệt hại cho ông do việc không bàn giao tài sản khiến ông không thể thực hiện quyền của người sử dụng đất mà pháp luật đất đai quy định, xác định thiệt hại bằng việc ông không thể cho thuê được bất động sản, giá cho thuê là: 3.000.000 đồng cho đến ngày Tòa án ban hành bản án, tạm tính từ 11/2021 tháng 8/2025 là 45 tháng = 135.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh P1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thế P, bà xác định thửa đất số 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N là tài sản chung của vợ chồng bà và vợ chồng ông T. Bà giao toàn quyền quyết định cho ông P và không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, bà xác định giá trị tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên bà yêu cầu ông Â trả số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng là 228.000.000 đồng và ông T với ông P bồi thường giá trị căn nhà 560.000.000 đồng ngay sau khi có bản án, quyết định của Tòa án cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hong Phùng C1 không có lời trình bày.

Tại Bản án sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Lê Văn Â, bà Nguyễn Thị C đối với một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 3234, tờ bản đồ số 3, vị trí đất tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Văn Â hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng là 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

1.3. Buộc ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P liên đới trả cho ông Nguyễn Văn L giá trị căn nhà với số tiền 533.672.000 (năm trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc:

2.1. Yêu cầu ông Phạm Minh T có trách nhiệm liên đới với ông Lê Văn Â hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

2.2. Yêu cầu ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P bồi thường giá trị căn nhà với số tiền 26.328.000 (hai mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P về việc:

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên quyền sử dụng đất thửa đất 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.2 Buộc ông Nguyễn Văn L phải bồi thường thiệt hại tạm tính từ 11/2021 tháng 8/2025 là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P, buộc ông Nguyễn Văn L phải bàn giao quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 3234 (phần có căn nhà trên đất), tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) cho ông Nguyễn Thế P quản lý, sử dụng.

5. Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ bàn giao tài sản là căn nhà (có kết cấu móng, cột đà bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men, phần còn lại sơn nước; nền lát gạch men; la phong trần bằng thạch cao, đóng phẳng; mái tole thiếc, xà gồ thép; nhà vệ sinh bên trong; có gác giả đúc bê tông cốt thép, la phong bằng tấm prima) cho ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P quản lý, sử dụng, sở hữu.

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 10/10/2025, ông Nguyễn Thế P, ông Phạm Minh T kháng cáo không đồng ý với việc định giá căn nhà như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên và không đồng ý bồi thường giá trị căn nhà cho ông L.

Tại phiên tòa, ông P, ông T không yêu cầu xem xét lại việc định giá tài sản, chỉ yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với căn nhà của ông L,

ông P đồng ý tự nguyện cùng ông T bồi thường cho ông L số tiền 150.000.000 đồng. Còn trách nhiệm còn lại thuộc về ai thì đề nghị tòa án xem xét theo quy định.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế P:

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông Â vô hiệu: Ông T, ông P không phải là một bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Â, bà C và ông L, ông L cũng không kiện ông T hay ông P; ông T chỉ là người chứng kiến việc giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn; ông T ông P không phải là bên có lỗi, không có điều khoản nào quy định người chứng kiến có trách nhiệm đối với một trong hai bên của giao dịch về nội dung hay giá trị pháp lý của giao dịch.

Thiệt hại của ông L không có quan hệ nhân quả với hành vi của ông T ông P. Căn nhà được xây dựng trước khi giấy mua bán đất viết tay giữa ông L và ông Â được lập; không có căn cứ nào cho rằng ông T ông P đồng ý cho ông L cất nhà; toàn bộ nội dung giấy mua bán đất viết tay chỉ đề cập đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nội dung nào thể hiện rằng ông L được phép xây nhà trên thửa đất.

Thiệt hại có thể bồi thường không phải là thiệt hại thực tế, ông L không cung cấp được bất kỳ chứng từ hóa đơn nào để chứng minh chi phí thực tế đã bỏ ra xây dựng căn nhà; chứng thư thẩm định giá không phản ánh thiệt hại thực tế chứng thư này thẩm định giá thị trường của căn nhà chứ không phải thiệt hại thực tế.

Không có căn cứ buộc ông T ông P hoàn trả giá trị căn nhà do được lợi không có căn cứ, mặc dù bản án không minh định rõ ràng rằng ông T ông P phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị do được lợi không có căn cứ. Đến ngày xét xử phúc thẩm, gia đình ông L vẫn đang sinh sống trong căn nhà, vẫn đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật phần diện tích đất mà ông P là chủ sở hữu hợp pháp. Nên không thể áp dụng khoản 1 Điều 579 Bộ luật Dân sự. Tính "được lợi về tài sản" không tồn tại. Như vậy, mặc dù có việc tổng tài sản của ông phồn ông T phát sinh thêm phần hiện hữu của căn nhà sau khi giao dịch giữa ông Â, ông L bị tuyên bố vô hiệu; có việc ông L bị thiệt hại tài sản bỏ ra để tạo lập căn nhà, nhưng cái mà ông P, ông T nhận được không có cơ sở pháp lý để tồn tại và không thể sử dụng. Do đó, không có cơ sở yêu cầu ông T, ông P bồi thường theo trường hợp bồi thường do có lỗi khi giao dịch dân sự vô hiệu hay hoàn trả giá trị do được lợi không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không buộc ông T ông P2 phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại của ông L.

Ý kiến của ông Lê Văn Â: Ông nhận thấy mình có một phần lỗi khi chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ với ông T nhưng để cho ông L xây dựng nhà trên đất, ông đồng ý chịu trách nhiệm bồi thường cho ông L một phần nhưng yêu cầu Tòa án xem xét xác định mức bồi thường của ông theo quy định.

Ý kiến của ông L: Ông cũng nhận thấy có một phần lỗi khi chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ với ông Â nhưng lại xây dựng nhà trên đất. Tuy nhiên, việc ông xây nhà cũng có sự đồng ý của ông T, ông Â. Ông không biết ông P, nên ông chỉ đồng ý chịu trách nhiệm một phần, chỉ yêu cầu bồi thường cho ông chẵn số tiền 500 triệu đồng.

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 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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Minh T, ông Nguyễn Thế P. Giao căn nhà của ông L cho ông Â, ông T, ông P quản lý, sử dụng; buộc ông Â, ông T, ông P có nghĩa vụ giao lại cho ông L ½ giá trị căn nhà là 266.836.000 đồng.

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 bà ông Nguyễn Thế P, ông Phạm Minh T 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] Xét yêu cầu kháng cáo của ông P, ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông L và ông Â đối với một phần thửa 3234 là giao dịch dân sự vô hiệu do các bên chỉ lập giấy viết tay, không công chứng, chứng thực. Về nội dung: tại thời điểm giao dịch, ông Â chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng (89,1 m^2) cũng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn, ông L là có căn cứ, đúng quy định theo Điều 117, 122 và 129 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường và hoàn trả giá trị căn nhà: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi hợp đồng vô hiệu,

các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi.

Về số tiền chuyển nhượng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn Â có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 228.000.000 đồng là có căn cứ, nội dung này các đương sự không kháng cáo.

Về giá trị công trình xây dựng (căn nhà của ông L): Do căn nhà là tài sản không thể di dời và hiện nay ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích có căn nhà, nên để tránh lãng phí, cần giao căn nhà cho ông P quản lý, sở hữu.

Tại phiên tòa, ông T, ông L, ông Â xác định trước khi các bên có tranh chấp, ai cũng có nguyện vọng thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng đất không đủ diện tích tách thửa là việc ngoài ý muốn của các bên, do đó, các đương sự đều thừa nhận mỗi người đều có 01 phần lỗi. Ông L xác định tự nguyện chịu 1 phần lỗi, chỉ yêu cầu bồi thường 500 triệu đồng (giảm bớt 33.672.000 đồng), ông Â yêu cầu Tòa xác định mức bồi thường cho ông theo quy định, ông T ông P tự nguyện chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 150.000.000 đồng.

Xét thấy, việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được do yếu tố khách quan, tuy nhiên, nguyên nhân xuất phát từ lỗi hỗn hợp của các bên, cụ thể: Ông Âu dù chưa hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông T nhưng đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông L, thu tiền và cam kết không đúng thực tế. Ông T là chủ sử dụng đất, dù biết ông Â chưa có quyền sở hữu nhưng vẫn ký xác nhận vào giấy mua bán ngày 12/3/2022 để giúp ông Â nhận thêm tiền của ông L. Thời điểm đó, dù nhà ông L đã gần hoàn thiện, ông T biết nhưng không có biện pháp ngăn chặn quyết liệt bằng văn bản hay báo cáo chính quyền, thể hiện sự mặc nhiên chấp nhận việc ông L xây dựng nhà trái phép. Ông L là người nhận chuyển nhượng đất sau cùng, ông L biết rõ đất chưa được sang tên cho ông Â và chưa có giấy phép xây dựng nhưng ông vẫn xây dựng công trình kiên cố trên đất của người khác. Việc xây nhà trên đất chưa thuộc quyền sử dụng của mình, ông L biết và buộc phải biết rủi ro có thể xảy ra nhưng vẫn thực hiện.

Về phía ông P, theo xác nhận của ông T và ông P thì phần đất thửa 3234 thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông T và vợ chồng ông P nhưng để cho vợ chồng ông T đứng tên. Trong vụ việc này ông P không có lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu hay việc xây dựng trái phép của ông L, vì thời điểm đó ông P chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và không trực tiếp tham gia ký kết các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông L - ông Â. Tuy nhiên, quyền lợi của ông T và ông P là giống nhau nên phải chịu trách nhiệm liên đới cùng ông T đối với thiệt hại của ông L.

Từ đó, có cơ sở xác định lỗi của các bên đương sự là ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/3 thiệt hại, cụ thể: Giá trị căn nhà là 533.672.000 đồng : 3 = 177.890.667

đồng, ông Â có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông L 177.890.667 đồng. Ông T ông P có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L 177.890.667 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông P, ông T; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P có cơ sở chấp nhận một phần; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi, thuộc trường được miễn nộp án phí;

Ông Lê Văn Â, ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu, hoàn trả cho ông P, ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp.

[6] Về chi phí tố tụng là 8.200.000 đồng: Ông Lê Văn Â, ông Phạm Minh T, ông Nguyễn Thế P mỗi người phải nộp 2.733.000 (hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng để hoàn lại cho ông Nguyễn Văn L.

[7] 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 ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh.

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 129, 131 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Lê Văn Â, bà Nguyễn Thị C đối với một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 3234, tờ bản đồ số 3, vị trí đất tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Văn Â hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng là 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

1.3. Buộc ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn L giá trị căn nhà với số tiền 177.890.667 (một trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

1.3. Buộc ông Lê Văn Â bồi thường cho ông Nguyễn Văn L giá trị căn nhà với số tiền 177.890.667 (một trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc:

2.1. Yêu cầu ông Phạm Minh T có trách nhiệm liên đới với ông Lê Văn Â hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

2.2. Yêu cầu ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P bồi thường giá trị căn nhà với số tiền 355.781.334 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P về việc: yêu cầu ông Nguyễn Văn L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên quyền sử dụng đất thửa đất 3234, tờ bản đồ số 3 tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải bồi thường thiệt hại tạm tính từ 11/2021 tháng 8/2025 là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thế P: Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ bàn giao tài sản là căn nhà (có kết cấu móng, cột đà bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men, phần còn lại sơn nước; nền lát gạch men; la phong trần bằng thạch cao, đóng phẳng; mái tole thiếc, xà gồ thép; nhà vệ sinh bên trong; có gác giả đúc bê tông cốt thép, la phong bằng tấm prima) cho ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P quản lý, sử dụng, sở hữu.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn Â phải chịu là 20.235.626 đồng;

Ông Phạm Minh T và ông Nguyễn Thế P phải liên đới chịu 8.894.533 đồng.

Ông Nguyễn Thế P phải chịu 6.750.000 (sáu triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000 đồng theo Biên lai thu tạm

ứng án phí số 0003680 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Thế P còn phải tiếp tục nộp 3.375.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thế P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0006715 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Phạm Minh T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0006026 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Â, ông Phạm Minh T, ông Nguyễn Thế P mỗi người phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn L 2.733.000 (hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

7. 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, 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.

8. 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 ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. 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:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 1 - 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