

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 133/2025/DS-PT

Ngày 14-3-2025

*“V/v Tranh chấp huỷ 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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Phạm Thị Thanh Giang;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 719/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024, về việc *“Tranh chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2024/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 746/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lâm Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Văn R, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố B, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-12-2023); có mặt.

Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; có mặt;

+ Bà Trần Thị S, sinh năm 1968; có mặt;

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S: Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1994; cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 19-9-2024); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Quốc N, sinh năm 1990; có mặt;
 2. Anh Trần Quốc V, sinh năm 1992; vắng mặt;
- Cùng cư trú: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh N, anh V: Anh Võ Văn R, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố B, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-12-2023); có mặt.

3. Ngân hàng N1.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Thành D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh thị xã T (theo Quyết định ủy quyền thường xuyên số 2665/QĐ-NHNo-PC, ngày 01-12-2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (bút lục 98).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nguyên đơn bà Lâm Thị C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Võ Văn R trình bày:

Bà C và ông T có mối quan hệ họ hàng cô cậu với nhau. Mẹ bà C thứ hai, còn cha ông T thứ bảy; bà S là vợ của ông T. Chồng của bà C là ông Trần Văn P đã chết năm 2021. Bà C và ông P có 02 người con Trần Quốc N và Trần Quốc V. Ngoài ra không còn con nuôi hay con riêng nào khác. Vào ngày 01-11-1997, vợ chồng bà C có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 6.202m² tại thửa 843, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông T, bà S với giá 13 chỉ vàng 24k 9 tuổi 7. Hai bên có làm giấy sang đất do ông Nguyễn Văn P1 viết. Vợ chồng bà C, vợ chồng ông T ký tên. Ngoài ra còn có ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn T1 ký tên người làm chứng. Giấy sang đất có ông Nguyễn Văn P1 ban quản lý ký xác nhận vào ngày 02-11-1997. Vợ chồng bà C đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông T vào ngày 01-11-1997. Không làm giấy giao nhận vàng mà ghi chung vào giấy sang đất ngày 01-11-1997. Vợ chồng ông T đã giao cho bà C phần đất nhận chuyển nhượng gồm 01 thửa đất. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thế chấp cho Ngân hàng nên không làm thủ tục theo mẫu được. Vào ngày 15-4-2004, vợ chồng ông T, bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C theo mẫu và Ủy ban nhân dân xã P ký xác nhận. Nhưng do vợ chồng ông T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C nên không tiến hành thủ tục tách giấy sang tên được. Do chỗ quan hệ họ hàng với nhau. Vợ chồng bà C đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T vẫn không thực hiện.

Đến năm 2004 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có xác nhận của Ủy ban xã P thì chồng bà C bị bệnh nặng phải điều trị dài hạn ở bệnh viện C2 nên không thực hiện được hợp đồng. Đến nay, bà C yêu cầu ông T thực hiện tách giấy sang tên cho bà C thì ông T vẫn cho rằng giấy đất thế chấp Ngân hàng nên không thực hiện được. Phần đất bà C nhận chuyển nhượng của ông T hiện trạng có nhiều hố bom, lồi lõm nên bà C có san lấp từ chỗ cao qua chỗ thấp. Trị giá tiền công bỏ ra để san lấp hố bom khoảng 02 cây vàng 24k. Bà C đang quản lý sử dụng phần đất diện tích 6.202m² tại thửa 843, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà C yêu cầu ông T, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C đối với phần đất diện tích 6.202m² (qua đo đạc diện tích 6.006m²) tại thửa 843, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T, bà S vô hiệu thì bà C yêu cầu ông T, bà S bồi thường theo quy định pháp luật.

Do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng nên bà C không yêu cầu áp dụng thời hiệu khi giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông và bà C là anh em cô cậu ruột với nhau. Ông không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, bà C. Vào năm 1996 -1997, vợ chồng ông có thế cho vợ chồng ông P 01 đám ruộng diện tích khoảng 60 cao giá 02 cây vàng 24k 9t7. Khi thế đất có làm giấy do ông P viết rồi đưa cho vợ chồng ông ký tên. Không có xem nội dung trước khi ký. Sau khi ký do vợ chồng ông P giữ giấy này. Khi thế đất không có thỏa thuận thời hạn chuộc. Vợ chồng ông P đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông vào năm 1996, 1997, 1998. Khi giao vàng có ghi chung vào giấy tay thế đất do ông P giữ. Vợ chồng ông đã giao đất cho vợ chồng ông P sử dụng từ năm 1997 cho đến nay. Ông xác định ông không có ký tên vào giấy sang nhượng ngày 01-11-1997. Ông không nhớ vào thời gian nào nhưng chỉ nhớ khi ông P (chồng bà C) bị bệnh 02 lần thì bà C đều có yêu cầu ông chuộc lại phần đất này nhưng do vợ chồng ông không có tiền nên không chuộc lại đất. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc thế đất đều do ông P giữ nên ông không có tài liệu chứng cứ nào cả. Ông không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-5-2004. Tại thời điểm năm 1997 (khi thế đất cho vợ chồng bà C) thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông thế chấp cho Ngân hàng N1, Chi nhánh T và hiện nay giấy chứng nhận ông cũng đang thế chấp Ngân hàng này. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C; ông yêu cầu bà C trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đồng ý trả lại cho bà C 02 lượng vàng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S là anh Nguyễn Văn B trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của ông T và có cùng ý kiến và yêu cầu với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc N, anh Trần Quốc V trình bày: Các anh là con của ông P và bà C. Trước đây, cha mẹ anh có nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà S. Nay trong vụ án này, anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 **trình bày:** Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên đang thế chấp Ngân hàng vay số tiền 400.000.000 đồng. Do hợp đồng vay chưa đến hạn nên Ngân hàng không yêu cầu trả số tiền vay trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm dân sự số 218/2024/DSST ngày 07-10-2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị C “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị C đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S ngày 15-5-2004 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận phần đất diện tích 6.006m² tại thửa 843, tờ bản đồ số 13 (BĐ 299) chuyển lười thửa 213, tờ bản đồ số 48 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Lâm Thị C được quyền sử dụng đất. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất thửa 842 dài 75,02m;
- Hướng Tây giáp thửa 197, thửa 212 dài 61,81m + 23,63m;
- Hướng Nam giáp thửa 283, 230 dài 48,6m + 8,98m + 10,24m;
- Hướng Bắc giáp Rạch Chùa dài 29,2m + 4,56m + 44,71m.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701 QSDĐ/I₇ ngày 01-12-1993 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị C theo quyết định của bản án. Nhưng phải đảm bảo nghĩa vụ thế chấp cho Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09-10-2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn bà C trình bày, ngày 01-11-1997, bà C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà S diện tích đất 6.202m² (qua đo đạc diện tích 6.006m²) tại thửa 843, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; bà đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất và vợ chồng bà đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà S thực thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất này cho bà.

Theo ông T, bà S trình bày ông bà không chuyển nhượng đất này cho gia đình bà C. Vào năm 1996 -1997, vợ chồng ông bà có thể đất này cho vợ chồng bà C với giá 02 lượng vàng; ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho gia đình bà C quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay; khi thế đất có làm giấy do ông P viết rồi đưa cho vợ chồng ông bà ký tên nhưng không xem nội dung. Sau đó ông bà không có tiền nên không chuộc lại đất; nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C; ông bà yêu cầu bà C trả lại đất, ông bà trả lại cho bà C 02 lượng vàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: ông T, bà S cho rằng ông bà thế chấp đất này cho vợ chồng bà C nhưng ông T, bà S không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông bà thế chấp đất này. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 1997, vợ chồng ông T làm giấy sang đất cho vợ chồng bà C; Giấy sang đất này do ông Nguyễn Văn P1 viết; vợ chồng ông T ký tên; có ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn T1 ký tên người làm chứng và có ông Nguyễn Văn P1 ban quản lý ấp ký xác nhận vào ngày 02-11-1997. Đến ngày 15-4-2004, vợ chồng ông T, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C và được Ủy ban nhân dân xã P ký xác nhận.

Tại Kết luận giám định số 3778/KL-KTHS ngày 13-9-2024 của Phân viện Khoa học hình sự, Bộ C3 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký dạng chữ viết “Sang” dưới mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-5-2004 so với chữ ký dạng chữ viết “Sang” trên tài liệu mẫu chữ ký dạng chữ viết S là do cùng một người viết ra. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C phù hợp; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, cần điều chỉnh lại cách tuyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về tên ngân hàng và số hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể: Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số 00701 QSDĐ/I₇ ngày 01-12-1993 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị C theo quyết định của bản án. Nhưng phải đảm bảo nghĩa vụ thế chấp cho Ngân hàng N1 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PC22/2024/HĐTC ngày 27-3-2024).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 218/2024/DSST ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 157, Điều 161; Điều 165; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai; 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;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị C “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S.

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị C đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S ngày 15-5-2004 có hiệu lực pháp luật.

3.2. Công nhận phần đất diện tích 6.006m² tại thửa 843, tờ bản đồ số 13 (BĐ 299) chuyển lười thửa 213, tờ bản đồ số 48 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Lâm Thị C được quyền sử dụng đất. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất thửa 842 dài 75,02m;

- Hướng Tây giáp thửa 197, thửa 212 dài 61,81m + 23,63m;

- Hướng Nam giáp thửa 283, 230 dài 48,6m + 8,98m + 10,24m;

- Hướng Bắc giáp Rạch Chùa dài 29,2m + 4,56m + 44,71m.

(có sơ đồ kèm theo)

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701 QSDĐ/I₇ ngày 01-12-1993 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị C theo quyết định của bản án. Nhưng phải đảm bảo nghĩa vụ thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh thị xã T (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PC22/2024/HĐTC ngày 27-3-2024).

5. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

+ Ông ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lâm Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà C tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015054 ngày 23-11-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

+ Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả lại bà Lâm Thị C chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 8.000.000 (Tám triệu) đồng.

+ Chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng; ghi nhận đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000605 ngày 21-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- CCTHADS thị xã Trảng Bàng;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn