

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 363/2026/DS-PT

Ngày: 25-03-2026

Về việc “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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Dương Thúy Hằng

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 25 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 829/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 13 tháng 08 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1976

Hộ khẩu thường trú: Số S, đường T, khu phố F, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Châu T1, sinh năm 1994

Địa chỉ: Tổ B ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 09/2/2026).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Hoàng Kiều N, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số C, hẻm A, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Chỗ ở hiện nay: 12 A, C, V, 3217.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Nhựt T2, sinh năm: 2003

Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà X, số A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà X, số A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/1/2026)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số C, hẻm A, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Hoàng Kiều N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Do có mối quan hệ chị em ruột giữa bà T4 và bà N nên vào năm 2021, bà N vì muốn làm thủ tục đi du học ở nước Úc nên đã nhờ ông T, bà T4 cho mượn tài sản là phần đất thuộc thửa 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh để bà N chứng minh tài chính khi đi du học. Do đó, ngày 18/02/2021, ông T, bà T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 841 nêu trên sang cho bà N đứng tên. Sau đó, bà N lại tiếp tục mượn thêm 01 phần đất khác vì bên làm thủ tục đi du học nói rằng 01 thửa đất kia không đủ chứng minh tài chính nên ông T, bà T4 đã tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh sang cho bà N đứng tên vào ngày 06/4/2021. Thời gian sau này, sau khi bà N đã hoàn thành thủ tục đi du học tại Úc thì ông T có yêu cầu bà N ký hợp đồng chuyển nhượng để trả lại cho ông T, bà T4 nhưng bà N chỉ ký trả lại 01 thửa 840 còn thửa 841 thì bà N cứ hẹn lần lượt kéo dài thời gian. Năm 2025, ông T ly hôn với bà T4 và yêu cầu giải quyết về tài sản chung nên khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2021 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 776, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Theo biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Hoàng Kiều N trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà xác định phần đất nêu trên về nguồn gốc là phần đất do bà đưa tiền cho bà T4 để nhờ bà T4, ông T nhận chuyển nhượng dùm do bà bận ở Thành phố Hồ Chí Minh và chưa

nhập khẩu về tỉnh Tây Ninh. Sau khi bà nhập khẩu về Tây Ninh thì bà đã yêu cầu vợ chồng ông T, bà T4 sang tên lại cho bà theo hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với việc bà đi du học ở Úc là có thật nhưng việc chứng minh tài chính thì bà dùng tài khoản của chị gái ruột sống tại Úc để chứng minh tài chính chứ không cần dùng đến tài sản là quyền sử dụng đất như lời ông T trình bày.

Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày: Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của bà N và xác định phần đất này là của bà N, do bà N chuyển tiền cho bà và nhờ bà làm các thủ tục chuyển nhượng đất dùm nên việc vợ chồng bà đứng tên trên đất chỉ là trên mặt giấy tờ chứ thực chất là đất do bà N nhận chuyển nhượng nên sau đó vợ chồng bà cũng đã trả lại đất cho bà N thông qua việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 13 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 124, 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với bà Nguyễn Hoàng Kiều N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2021 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 776, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 841, tờ bản đồ số 24, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Hoàng Kiều N từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Trong trường hợp đương sự không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để tiến hành thủ tục điều chỉnh theo quyết định của bản án thì cơ quan có thẩm quyền được quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho đương sự để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quyết định của bản án tuyên.

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 24/9/2025, bà Nguyễn Thị Kiều N1 và bà Nguyễn Thị Thanh T4 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan, chưa toàn diện khi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, do lời khai của bà N1, ông T và bà T4 có nhiều mâu thuẫn nhưng không được đối chất để làm rõ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không đúng thẩm quyền, vì tại thời điểm thụ lý bà N1 đang cư trú tại Úc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

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

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là giao dịch giả tạo, được lập chỉ để bà N đứng tên nhằm phục vụ việc chứng minh tài chính đi du học Úc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xác định quyền sử dụng đất này là tài sản chung của ông T và bà T4 trong thời kỳ hôn nhân.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và cho rằng phần đất tranh chấp là do bà N đưa tiền nhờ vợ chồng ông T, bà T4 nhận chuyển nhượng dùm, vì thời điểm đó bà N chưa thuận tiện đứng tên. Sau khi bà N nhập hộ khẩu về Tây Ninh, vợ chồng ông T, bà T4 mới chuyển nhượng lại cho bà N. Bị đơn cũng cho rằng việc bà N đi du học Úc là có thật, nhưng việc chứng minh tài chính được thực hiện bằng tiền trong tài khoản của người thân tại Úc, không phải bằng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ, không tổ chức đối chất và thụ lý vụ án không đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh T4 thống nhất với lời trình bày của bà N và xác định phần đất tranh chấp là của bà N, do bà N chuyển tiền nhờ bà đứng ra nhận chuyển nhượng. Việc vợ chồng bà đứng tên chỉ là hình thức, sau đó đã chuyển nhượng lại cho bà N theo đúng thỏa thuận. Bà T4 cũng cho biết hiện nay bà và ông T đang giải quyết vụ án ly hôn nhưng chưa có kết quả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho tăng:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Kiều N và bà Nguyễn Thị Thanh T4 hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, việc không tiến hành đối chất không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời không có căn cứ xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh như người kháng cáo trình bày.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 giữa ông Huỳnh

Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là giao dịch giả tạo nên vô hiệu, bà N và bà T4 không cung cấp được chứng cứ chứng minh thửa đất 841 là của bà N nhờ đứng tên dùm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Kiều N và bà Nguyễn Thị Thanh T4, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, sửa bản án sơ thẩm về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xác định quyền sử dụng đất thuộc ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T4, đồng thời buộc bà Nguyễn Hoàng Kiều N giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T, bà T4, thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Kiều N được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, ý kiến trình bày của bà N, bà T4 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

Về kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không tiến hành đối chất giữa ông T, bà N và bà T4 mặc dù lời khai có mâu thuẫn, thấy rằng:

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối chất chỉ là một trong các biện pháp để Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ, pháp luật không quy định đây là thủ tục bắt buộc phải thực hiện trong mọi trường hợp có mâu thuẫn lời khai.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập lời khai của các đương sự, tài liệu về nguồn gốc đất, hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chứng cứ có liên quan. Đồng thời bảo đảm cho các đương sự được tham gia tố tụng, trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ và tranh luận tại phiên tòa để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất không làm mất quyền chứng minh của đương sự và không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không đúng thẩm quyền vì bà N đang ở nước ngoài, xét thấy tại thời điểm thụ lý vụ án và hiện nay bà N vẫn có địa chỉ tại số C, hẻm A, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh). Đồng thời, bà N có lời khai, tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm. Vì vậy, vụ án không thuộc trường hợp phải ủy thác tư pháp, cũng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[2.1] Ông Huỳnh Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2021 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị

Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu, với lý do đây chỉ là giao dịch giả tạo nhằm để bà N đứng tên tài sản phục vụ việc chứng minh tài chính đi du học, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn trong hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm.

Ngược lại, bà N cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản của bà, do bà bỏ tiền nhờ bà T4 và ông T đứng tên nhận chuyển nhượng dùm, sau đó mới yêu cầu sang tên lại cho bà, bà T4 cũng thống nhất với lời trình bày này. Tuy nhiên, thấy rằng lời trình bày của bà N và bà T4 không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ, đồng thời còn có nhiều điểm chưa phù hợp với diễn biến của vụ việc.

Bà N cho rằng thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà đang có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, chưa nhập khẩu về Tây Ninh nên phải nhờ vợ chồng ông T, bà T4 đứng tên dùm. Tuy nhiên, việc cư trú hay hộ khẩu của bà N tại địa phương khác không phải là căn cứ làm phát sinh sự hạn chế quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà. Mặt khác, bà N cũng không xuất trình được tài liệu, giấy tờ hay thỏa thuận nào thể hiện việc bà nhờ đứng tên dùm đối với thửa đất tranh chấp. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của bà N.

Về nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất, bà N trình bày bà là người đưa tiền để nhận chuyển nhượng, nhưng lời khai của bà không thống nhất về nguồn tiền, phương thức giao tiền và số lần thanh toán. Trong khi đó, theo hồ sơ thể hiện, người chuyển nhượng đất xác định việc thanh toán chỉ thực hiện 02 lần, gồm một lần đặt cọc và một lần thanh toán phần còn lại tại thời điểm ký hợp đồng công chứng, lời khai này phù hợp với lời trình bày của ông T. Như vậy, lời khai của bà N về việc bà là người trực tiếp giao tiền nhận chuyển nhượng đất không căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Bà N cho rằng bà N đi du học Úc nhưng không cần dùng quyền sử dụng đất để chứng minh tài chính mà sử dụng tài khoản của người thân tại Úc, đây chỉ là lời trình bày một phía của bà N, không có tài liệu chứng minh hợp pháp. Trong khi đó, ông T trình bày rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để bà N đứng tên tài sản phục vụ việc chứng minh tài chính đi du học, sau đó bà N đã chuyển trả lại thửa đất số 840, còn thửa 841 thì không thực hiện. Lời trình bày này phù hợp với thực tế là giữa các bên đã có việc chuyển dịch tên trên giấy tờ, nhưng quyền quản lý, sử dụng thực tế đối với tài sản tranh chấp là ông T, bà T4.

Mặt khác, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình là người đầu tư xây dựng công trình trên đất hoặc trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định đối với thửa đất này.

[2.4] Ngoài ra, nếu phần đất tranh chấp là tài sản của bà N và bà N chỉ nhờ đứng tên dùm, thì lẽ ra việc nhờ đứng tên phải được thực hiện một cách thống nhất, rõ ràng đối với người mà bà N tin tưởng giao dịch. Tuy nhiên, theo chính lời trình bày của bà N và bà T4, nguồn tiền là của bà N, việc nhờ nhận chuyển nhượng dùm thông qua bà T4, nhưng trong toàn bộ giao dịch lại để cả ông T cùng đứng tên nhận chuyển nhượng và sau đó cũng cùng ký tên chuyển nhượng cho bà N với tư cách đồng chủ sử dụng, đồng thời cùng là bên chuyển nhượng trong hợp đồng ngày

18/02/2021. Tình tiết này cho thấy lời trình bày của bà N và bà T4 về việc “nhờ đứng tên dùm” là không phù hợp, không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2021 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là giao dịch dân sự giả tạo, nên vô hiệu.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập, theo quy định tại quy định tại Điều 124 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho bà N, nhưng tuyên ông T có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp là chưa đúng.

Xét thấy, trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/02/2021, thửa đất số 841 do vợ chồng ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T4 đứng tên, quản lý, sử dụng. Tại cấp phúc thẩm, ông T cũng xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà T4 được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, hiện giữa ông T và bà T4 đang có vụ án ly hôn nhưng chưa được giải quyết. Bà N và bà T4 không cung cấp được chứng cứ hợp pháp để chứng minh đây là tài sản riêng của bà N nhờ đứng tên dùm. Vì vậy, sau khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 vô hiệu, cần xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 841 tiếp tục thuộc về ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T4, việc phân chia quyền, nghĩa vụ cụ thể của mỗi bên đối với khối tài sản chung này, nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[1] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Kiều N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T4, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, sửa bản án sơ thẩm về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xác định quyền sử dụng đất thuộc ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T4, đồng thời buộc bà Nguyễn Hoàng Kiều N giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T, bà T4, thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung, bổ sung thêm về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm còn thiếu sót khi chưa viện dẫn đầy đủ căn cứ pháp luật tố tụng dân sự trong phần quyết định của bản án theo quy định. Vì vậy, cấp phúc thẩm bổ sung các căn cứ pháp luật tố tụng trong phần quyết định để bảo đảm bản án được tuyên đầy đủ, rõ ràng, đúng hình thức luật định. Đây là thiếu sót về kỹ thuật viện dẫn pháp luật, không làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Kiều N và bà Nguyễn Thị Thanh T4 không được chấp nhận, nên bà N và bà T4 phải

chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] 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 2, Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Kiều N và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tuyên bố sung phần hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và phần viện dẫn căn cứ pháp luật tố tụng dân sự trong quyết định bản án.

Căn cứ Điều 147, 148, 266, Điều 271, 296, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 ; Điều 26, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với bà Nguyễn Hoàng Kiều N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 được xác lập giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Hoàng Kiều N đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 841, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc bà Nguyễn Hoàng Kiều N có trách nhiệm giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 062953 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12/3/2021 cho ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4 để Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Về chi phí tố tụng: Bà N có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008334 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10- Tây Ninh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004974 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp 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, 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.

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 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương 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

