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

Bản án số: 372/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2026
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

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 Hoàng Thị Thúy Lành

Các Thẩm phán: Ông Trần Trọng Nhân

Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan, *Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thuý, *Kiểm sát viên.*

Ngày 25 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: 1241/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1973.

1.2. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp C, xã X, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng L. Văn phòng L1, đoàn luật sư tỉnh L. Địa chỉ: Số E T, Phường P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp C, xã X, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D:

- Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đăk Lăk. (Có mặt).

- Bà Đặng Thị V, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: là H N, phường H, Tp Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Quang H, Công ty L2, Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: H N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm:

3.1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1962. Ông N (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.2. Bà Trịnh Thị Đ1, sinh năm 1964. Bà Đ1 (có đơn đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Bà Ngô Thị T2, sinh năm 1975. Bà T2 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T2:

- Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đăk Lăk. (Có mặt).

- Bà Đặng Thị V, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: là H N, phường H, Tp Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Trần Ngọc D1, sinh năm 1978. Ông D1 (có đơn đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Văn phòng C. (có đơn đề nghị vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Đ2 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Phường A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

5. Người kháng cáo: Ông Võ Văn D, là bị đơn trong vụ án;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị Bích T và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và bà T như sau:

Ngày 24/4/2000, vợ chồng ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp với bà Võ Thị N1 (đã chết năm 2020) đối với các thửa đất số 276, 328, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.580m^2, loại đất trồng lúa toạ lạc xã B, huyện M (nay thuộc xã B, tỉnh Tây Ninh), hợp đồng có ông Nguyễn Thanh B1 ký làm chứng. Giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng, đã giao cho bà N1 làm 02 lần, cụ thể lần đầu giao 15.000.000 đồng có ký biên nhận; lần thứ hai giao 2.000.000 đồng (không nhớ ngày vì không lập biên nhận). Bà N1 đã giao đất cho vợ chồng ông B, bà T sử dụng từ năm 2000. Ông B và bà T nhiều lần yêu cầu bà N1 làm thủ tục chuyển quyền các thửa đất theo quy định nhà nước nhưng bà N1 chưa thực hiện với lý do giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, đến năm 2020 bà N1 chết. Trước đó, vào năm 2013 vợ chồng ông B, bà T có làm đơn ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân xã B vì nghe nói bà N1 chuyển quyền đất cho con nhưng không biết chính xác, cho đến khi khởi kiện ra Toà mới biết có hợp đồng tặng cho đất năm 2013 của bà N1 cho ông D. Ông B và bà T đã canh tác, sản xuất các thửa đất số 276, 328 từ khi nhận chuyển nhượng cho đến ngày 31/10/2022 ông Võ Văn D chiếm lại đất sản xuất và làm lúa đến nay. Vợ chồng ông B có nộp đơn yêu cầu giải quyết gửi UBND xã B, tại Biên bản làm việc ngày 01/11/2022 của UBND xã B, các bên trình bày nếu sau này Toà án giải quyết xác định phần đất này cho ai thì người đó phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Năm 2013 bà N1 ký hợp đồng tặng cho ông D bao gồm cả phần đất bà N1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông B vào năm 2000 là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng tặng cho trên vô hiệu.

Trước đây, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc tài sản, hiện trạng tài sản từ khi thẩm định đến nay không thay đổi. Do đó, bà T và ông B thống nhất mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023, xác định phần diện tích đất tranh chấp là 3264m^2 tại thửa số 276 và diện tích 3390m^2 tại thửa số 328. Đã thực hiện định giá theo chứng thư thẩm định giá năm 2022 và chứng thư thẩm định giá năm 2023, nay ông B và bà T thống nhất lấy theo mức giá là 80.856 đồng/m^2 (là mức giá đất ruộng của năm 2023) để xác định giá trị đất tại thửa số 276 và thửa 328.

Ông B, bà T không đồng ý với yêu cầu của đại diện bị đơn yêu cầu giám định lại chữ ký của bà N1 trong hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 24/4/2000 vì nội dung giám định đã rõ ràng, xác định đây là chữ ký của bà N1. Việc giám định lại chỉ làm mất thời gian và tốn kém cho các bên.

Tại Bản án phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã nhận định rõ không có căn cứ xác định đã hết thời hiệu khởi kiện nên không đồng ý với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 24/4/2000 có ghi bổ sung thêm một số thông tin về số tiền chuyển nhượng, số chứng minh nhân dân, số giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và ngày cấp giấy nhưng bản chất hợp đồng là không thay đổi. Vì hợp đồng đã thực hiện xong, đã giao đất, đã trả tiền, chỉ vi phạm về hình thức nên căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Toà án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Thanh B khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà Võ Thị N1 với bà Nguyễn Thị Bích T đối với thửa đất số 276 diện tích 3264m^2 và thửa số 328 diện tích 3390m^2 cùng tờ bản đồ số 4 toạ lạc ấp C, xã B, thị xã K;

- Yêu cầu ông Võ Văn D giao trả cho ông B, bà T quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 328 diện tích 3390m^2 và một phần thửa số 276 diện tích 3264m^2 (phần đất thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023);

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N1 với ông Võ Văn D ngày 29/8/2013 đối với thửa đất số 276, thửa số 328 cùng tờ bản đồ số 4 toạ lạc ấp C, xã B, thị xã K.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại, cụ thể theo đơn khởi kiện, bà T và ông B yêu cầu ông Võ Văn D bồi thường thiệt hại tương ứng chi phí thuê đất kể từ tháng 10/2022 đến nay là 03 năm theo mức giá cho thuê ruộng 1.800.000 đồng/1000m^2, thành tiền 32.400.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà thay đổi một phần yêu cầu, đồng ý theo mức giá thuê là 14.000.000 đồng/01ha/năm như mức giá mà bị đơn đang yêu cầu phản tố, số tiền yêu cầu là: 1.400.000 đồng x 6654m^2 x 03 năm = 25.200.000 đồng (làm tròn).

Đối với phần diện tích còn lại là 363m^2 của thửa đất số 276 thuộc thửa đất số tờ bản đồ số 4 toạ lạc ấp C, xã B thì hiện ông Trần Văn N quản lý sử dụng và đang cho ông Trần Ngọc D1 mượn, vì không đủ để tách thành thửa mới nên khi Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông B, bà T thì đồng ý nhận luôn phần diện tích đất này của ông N, phía ông B và bà T đồng ý thanh toán lại cho ông N theo giá trị đất đã thẩm định giá, số tiền làm tròn là 30.000.000 đồng.

Trước đây ông B, bà T có nộp đơn khởi kiện ông Trần Văn N và bà Trịnh Thị Đ1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 275, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An. Tuy nhiên, đã rút lại đơn khởi kiện nên không còn tranh chấp.

Về yêu cầu phản tố của ông Võ Văn D: Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T không đồng ý với việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 98.000.000 đồng tương ứng giá trị tiền thuê đất tính từ ngày 24/4/2015 đến ngày 28/02/2022 theo giá 14.000.000 đồng/01ha/năm.

Bị đơn ông Võ Văn D có đơn phản tố và người đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 24/4/2000, do kinh tế khó khăn nên mẹ ruột ông Võ Văn D là bà Võ Thị N1, sinh năm 1943 (chết năm 2020) có cầm cố cho bà Nguyễn Thị Bích T và

ông Trần Thanh B thửa đất số 276 và thửa số 328, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, tại xã B, huyện M, tỉnh Long An theo chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị N1 đứng tên với giá cầm cố là 17.000.000 đồng trong 15 năm (tức từ 24/4/2000-24/4/2015). Ngày 29/8/2013, bà N1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D trong đó có thửa đất số 276, 328 tại Phòng C1 tỉnh Long An, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2013.

Về hiện trạng đất thì không có thay đổi so với các lần xem xét thẩm định đo đạc trước đây nên ông D thống nhất theo kết quả đo đạc là mảnh trích đo địa chính số 28-2023, xác định diện tích đất tranh chấp là 3264m^2 tại thửa số 276 và diện tích 3390m^2 tại thửa số 328; thống nhất lấy theo mức giá 80.856 đồng/m^2 để xác định giá trị đất tranh chấp.

Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của ông B và bà T vì bà N1 chỉ cầm cố đất chứ không bán đất. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2000 không chỉ vi phạm về hình thức mà còn vi phạm về nội dung vì bên nguyên đơn đã chỉnh sửa thêm thông tin vào sau khi bà N1 chết nên có dấu hiệu giả tạo và không phải là ý chí của bà N1. Năm 2013 bà N1 đã ký hợp đồng tặng cho ông D thửa đất số 276 và thửa số 328, hợp đồng có công chứng và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà N1 tặng cho đất cho ông D thì có thông báo miệng cho vợ chồng ông B biết và không có phản đối gì. Nguyên đơn cho rằng đã mua đất của bà N1 nhưng suốt thời gian từ năm 2000 đến năm 2021 không có động thái nào yêu cầu bà N1 làm thủ tục sang tên đất. Mặt khác nguyên đơn cũng trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thì đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 mượn để thế chấp vay Ngân hàng, điều này là bất thường.

Yêu cầu tạm ngừng phiên toà để thực hiện giám định lại chữ ký của bà Võ Thị N1 trong hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 24/4/2000 để bảo đảm tính khách quan vì kết luận giám định có kết quả khác nhau, tại bản kết luận giám định số 4140/KL-KLHS ngày 19/10/2022 của Phân viện khoa học hình sự của Bộ C2 đã kết luận "*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên bà Võ Thị N1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Võ Thị N1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 là có phải do cùng một người ký ra hay không*". Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 950/KL-KLHS ngày 10/4/2024 của Phân viện khoa học hình sự của Bộ C2 tại Tp Hồ Chí Minh kết luận: "*Chữ ký "Nel" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Võ Thị N1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là do cùng một người ký ra*". Kết luận giám định chỉ dựa trên một mẫu so sánh là sổ vay vốn là chưa khách quan vì bà N1 còn nhiều chữ ký trong các tài liệu khác như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2013, đơn đề nghị xác nhận tình trạng thửa đất năm 2013.

Yêu cầu xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng ký năm 2000. Đến năm 2013 nguyên đơn đã biết việc bà N1 tặng cho đất cho ông D, chứng cứ thể hiện là đơn xin ngăn chặn đất của nguyên đơn nộp tại Ủy ban nhân dân xã B ngày 23/9/2013, tuy nhiên đến năm 2021 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu theo quy định Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trước đây ông Võ Văn D có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu vợ chồng ông B bà T trả lại phần đất tranh chấp tại thửa số 276 và thửa 328. Tuy nhiên, năm 2022 ông D đã lấy lại đất từ vợ chồng ông B, hiện ông D đang sử dụng trồng lúa nên ông D rút lại yêu cầu trả đất nêu trên. Ông D vẫn giữ yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Thanh B bồi thường số tiền 98.000.000 đồng tương ứng giá trị tiền thuê đất tính từ ngày 24/4/2015 đến ngày 28/02/2022 dựa theo mức giá cho thuê đất hàng năm là 14.000.000 đồng/01 ha.

Đối với phần diện tích còn lại là 363m^2 thuộc thửa đất số 276 của ông Trần Văn N. Vì diện tích này không đủ để tách thành thửa mới cho ông N nên khi Toà án chấp nhận yêu cầu của ông D thì ông D đồng ý nhận luôn phần diện tích đất 363m^2 của ông N và đồng ý hoàn trả lại giá trị đất bằng tiền là 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T2 có người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà Ngô Thị T2 thống nhất theo toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông Võ Văn D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 726, 328 cùng tờ bản đồ số 4, đất lúa, tọa lạc xã B, thị xã K do Nhà nước cấp cho ông Trần Văn N năm 1991.

Năm 1992 ông N đã chuyển nhượng thửa số 726, 328 cho bà Võ Thị N1 với giá 4.700.000 đồng, có làm giấy tay đã bị thất lạc. Từ năm 1992 bà N1 canh tác, sau đó bà N1 cho ông Nguyễn Thanh B1 thuê; tiếp theo ai quản lý sử dụng thì ông N không biết do đi làm xa. Do thửa số 726, 328 liền kề với thửa 275 nên ông N giao luôn cho bà N1 thửa 275 mà không biết vì thế gia đình bà N1 quản lý, sử dụng, canh tác luôn thửa 275 từ năm 1992. Ngày 17/5/2022 ông N với ông Trần Thanh B có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 275, diện tích 3.918m^2, tờ bản đồ số 4, đất lúa, tại xã B, thị xã K với giá 200.000.000 đồng. Ông N đã giao đất cho ông B canh tác, nhưng ông B chưa thanh toán tiền cho ông N. Ông N và ông B không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 275 và sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Các thửa đất ông N đã chuyển nhượng cho bà N1 và bà N1 đã bán cho ông B thì ông N đã giao đất xong. Việc tranh chấp giữa ông B, bà T2 với ông D thì không có liên quan gì đến ông N nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Phần còn lại của thửa đất số 328, 276 (phần ông B, bà T2 với ông D không tranh chấp) là của ông trực tiếp canh tác từ năm 1992 đến năm 2016. Từ năm 2016 đến nay ông N cho em ruột là ông Trần Ngọc D1 mượn canh tác lúa. Ông N xác định không tranh chấp trong vụ án này, tuy nhiên phần còn lại của thửa 276 diện tích 363m^2 vì không đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, khi Toà án xét xử tuyên phần đất đang tranh chấp của thửa số 276 cho nguyên đơn hay cho bị đơn thì ông N cũng đồng ý nhập (giao) phần diện tích đất 363m^2 cho người đó và nhận giá trị.

Ông N và bà Trịnh Thị Đ1 là vợ chồng, bà Đ1 thống nhất ý kiến như ông N, không có yêu cầu gì và đề nghị được vắng mặt.

Ông N thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Đ1 có văn bản đề nghị vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 10/10/2021, ông N và bà Đ1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.900m^2 tại thửa đất số 275 cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T. Bà Đ1 xin được vắng mặt, thống nhất theo ý kiến của ông N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc D1 vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản đề nghị vắng mặt và có văn bản trình bày: Hồ sơ công chứng số 5039 giữa bà Võ Thị N1 tặng cho ông Võ Văn D chứng nhận ngày 29/8/2013 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng.

Người làm chứng, ông Nguyễn Tấn H1 có mặt tại phiên tòa trình bày: Ông H1 không có mối quan hệ bà con với các ông bà nguyên đơn, bị đơn. Ông H1 chỉ là hàng xóm ở gần, vào khoảng năm hai ngàn lẻ mấy (không nhớ rõ năm) ông H1 có nghe bà Võ Thị N1 nói vì khó khăn nợ nần nên bà N1 đã đưa 01 ha ruộng cho vợ chồng ông B, bà T để lấy tiền trả nợ. Ông H1 không nghe bà N1 nói là bán đất hay cầm cố đất.

Vụ án đã được xét xử theo Bản án sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường theo đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Sau đó bị đơn kháng cáo, tại bản án phúc thẩm số 514/2024/DS-PT của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã huỷ bản án sơ thẩm với lý do: Việc Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 276 với diện tích 2.978m^2 +286m^2, còn lại 363m^2 dẫn đến việc tách thửa dưới diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh L và vi phạm Điều 220 Luật Đất đai 2024. Hiện nay phần diện tích còn lại của thửa 276 được ông N cho ông D1 thuê canh tác, ông N có yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy Toà án có công nhận hợp đồng hay vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong khi phần diện tích đất còn lại do phía ông N sử dụng dẫn đến việc bản án không thể thi hành được do vướng việc tách thửa dưới diện tích tối thiểu. Để đảm bảo công tác thi hành án, giải quyết toàn diện vụ án cần xem xét yêu cầu của ông N trong cùng vụ án để cho ông N được nhập phần diện tích đất còn lại của thửa 276 với các diện tích đất khác cùng loại nếu yêu cầu của ông N được chấp nhận.

Do đó, vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh, quyết định:

Áp dụng các Điều 691, 692, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng các Điều 122, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 117, 129, 166, 500, 584, 589, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 105, 106 Luật Đất đai 2003;

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 26, 27, 45, 220 Luật Đất đai 2024;

Áp dụng Luật Công chứng;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại với ông Võ Văn D.

1.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N1 với ông Võ Văn D, công chứng số 5039 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2013 tại Phòng C1 tỉnh Long An đối với thửa đất 276 và thửa số 328, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 24/4/2000 giữa bà Võ Thị N1 với bà Nguyễn Thị Bích T tại một phần thửa số 328 có diện tích 3.390m^2 và một phần thửa đất số 276 có diện tích 3.264m^2; tổng diện tích là 6.654m^2, cùng tờ bản đồ số 4, cùng loại đất lúa, toạ lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Buộc ông Võ Văn D có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất là một phần thửa số 328 diện tích 3.390m^2 và một phần thửa đất số 276 diện tích 3.264m^2 cho bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Thanh B. Đất có vị trí và tứ cận thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023 như sau:

Phần đất tại thửa số 328: Phía Đông giáp thửa số 275 dài 66,86m + 5,73m; phía Tây giáp đường nước dài 71,10m +6m; phía Nam giáp phần còn lại của thửa số 328 dài 58,20m; phía Bắc giáp thửa số 257 dài 35,01m.

Phần đất tại thửa số 276: Phía Đông giáp thửa số 277 dài 65,35m + 5,96m; phía Tây giáp thửa số 275 dài 66,03m +5,83m; phía Nam giáp phần còn lại thửa số 276 dài 49,23m; phía Bắc giáp thửa số 257 dài 42,60m.

1.3. Ghi nhận sự nguyện của ông Trần Văn N về việc ông Trần Văn N giao cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T quyền sử dụng đất diện tích 363m^2 thuộc một phần thửa đất số 276 tờ bản đồ số 4 toạ lạc xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Đất có vị trí, tứ cận thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023 như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 324 dài 4,25m; phía Tây giáp thửa số 275 dài 10,15m; phía Nam giáp thửa số 327 dài 52,81m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 276 dài 49,23m.

Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Văn N số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

1.4. Buộc ông Võ Văn D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 25.200.000 đồng (Hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

1.5. Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Trần Văn N và bà Trịnh Thị Đ1 đối với một phần thửa đất số 275, diện tích 3.918m^2, tờ bản đồ số 4, loại đất Lúa, toạ lạc xã B, thị xã K, tỉnh Long An. Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn D về việc yêu cầu ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T bồi thường thiệt hại số tiền 98.000.000 đồng.

4. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Văn D đối với ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T về yêu cầu trả lại thửa đất số 276, diện tích 3.627m^2 và thửa đất số 328, diện tích 5.953m^2, cùng tờ bản đồ số 4, cùng loại đất lúa, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

5. Về đăng ký đất đai:

Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Q ký đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Võ Văn D có nghĩa vụ giao nộp 02 (hai) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP552352, vào sổ cấp GCN số CH00039, ngày 23/9/2013 và số BP 552350, vào sổ cấp GCN CH 00041, ngày 23/9/2013, do UBND thị xã K, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn D cho quan đăng ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền khi ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị Bích T làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Trường hợp, ông Võ Văn D không nộp 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quan ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 64.586.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền 63.086.000 đồng nên ông D có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 63.086.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn D phải nộp 7.060.000 đồng; ông Võ Văn D được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000 đồng theo lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000618 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí còn phải nộp là 4.310.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 900.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000576 ngày 31/12/2021; số 0000684 và số 0000685 cùng ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 810.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001994 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025, ông Võ Văn D, là bị đơn, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Văn D, người đại diện của ông D và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông D trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng viết tay, do phía nguyên đơn tự viết, có nhiều nội dung do nguyên đơn tự bổ sung sau khi khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Điều chỉnh cách tuyên đối với phần hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N1 với ông Võ Văn D, công chứng số 5039 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2013 tại Phòng C1 tỉnh Long An đối với thửa đất 276 và thửa số 328, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Do phần đất bà Võ Thị N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Thanh B là một phần thửa 328 và một phần thửa 276 nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N1 với ông Võ Văn D, công chứng số 5039 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2013 tại Phòng C1 tỉnh Long An đối với thửa đất 276 và thửa số 328, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh) là chưa phù hợp.

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 ông Võ Văn D, ngày 02/10/2025 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 ký giữa bà Nguyễn Thị Bích T với bà Võ Thị N1.

Theo hồ sơ đăng ký cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và sự thừa nhận của các đương sự thì phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 276 và một phần thửa số 328 có nguồn gốc của ông Trần Văn N chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Võ Thị N1 khoảng năm 1992, bà Võ Thị N1 được UBND huyện M, tỉnh Long An cấp chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số K988851 ngày 14/10/1997, không qua đo đạc. Từ tháng 4/2000 đến tháng 10/2022, ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T quản lý, sử dụng một phần thửa số 328, diện tích là 3.390m^2 và một phần thửa đất số 276, diện tích 3.264m^{2,} tổng diện tích là 6.654m^2 để canh tác trồng lúa. Từ tháng 10 năm 2022 ông Võ Văn D quản lý, sử dụng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 24/4/2000 giữa Võ Thị N1 và bà Nguyễn Thị Bích T và biên nhận ngày 18/4/2000 của bà Võ Thị N1,

căn cứ lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Thanh B1 thì có cơ sở xác định giữa bà N1 và bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 276 và 328, tổng diện tích thực tế là 6.654m^2; loại đất lúa, tờ bản đồ số 4, tại xã B, huyện M, tỉnh Long An với số tiền 17.000.000 đồng. Bà Võ Thị N1 đã nhận đủ số tiền 17.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho ông B và bà T quản lý sử dụng từ tháng 4 năm 2000, nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền là vi phạm về hình thức, trình tự, thủ tục giao dịch đất đai theo Điều 691, 692, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, xét thấy các bên đã thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, đã giao tiền, giao đất và bà T đã sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, liên tục, công khai từ tháng 4 năm 2000 cho đến tháng 10/2022 nên căn cứ Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông Võ Văn D cho rằng bà N1 chỉ cầm cố đất cho ông B và bà T nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Tấn H1 không đủ cơ sở để xác định bà N1 cầm cố đất. Luật sư của bị đơn cho rằng hợp đồng ngày 24/4/2000 có dấu hiệu giả tạo do nguyên đơn tự viết thêm các thông tin sau khi phát sinh tranh chấp, phía nguyên đơn thừa nhận có viết bổ sung thông tin về số chứng minh nhân dân, số tiền, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, những thông tin bà nguyên đơn ghi bổ sung trên cũng không làm thay đổi bản chất của hợp đồng. Mặt khác, ngoài hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/4/2000 thì bà N1 còn ký biên nhận ngày 18/4/2000 có nội dung "Tôi: Võ Thị N1 có đồng ý bán cho cháu T 1ha ruộng giá 17.000.000 đồng. …", theo kết luận giám định thì chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất và trong biên nhận tiền là của bà N1. Thực tế vợ chồng ông B, bà T quản lý sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2022 khi các bên phát sinh tranh chấp thì ông D lấy đất và việc này không được ông B và bà T đồng ý. Vì có căn cứ công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông B và bà T, buộc ông Võ Văn D giao trả quyền sử dụng đất cho ông B, bà T theo Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà N1 với ông D:

Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Long An, có số công chứng 5039 ngày 29/8/2013, nội dung bà N1 tặng cho ông D các thửa đất 276, 328, 869, 965, 1370; cùng tờ bản đồ số 3, 4 tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 988851 do UBND huyện M cấp ngày 14/10/1997 cho bà Võ Thị N1. Căn cứ quy định Luật Đất đai 2003; Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng được thực hiện đúng quy định về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Thời điểm năm 2013 bà Võ Thị N1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D trong đó có thửa đất số 276 và thửa 328 không tiến hành đo đạc và xác định vị trí đất tặng cho trên thực tế; các bên chỉ đăng ký chuyển quyền theo hồ sơ cấp chứng nhận. Tại thời điểm tặng cho thì thửa đất số 276, thửa 328 đang do ông B, bà T sử dụng, phần còn lại do ông Trần Văn N quản lý sử dụng, như vậy bà N1 cũng chưa chuyển giao đất cho ông D trên thực tế, đồng thời trước đó năm 2000 bà N1 đã chuyển nhượng đất cho ông B, bà T. Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 117 Bộ luật Dân sự

2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đối với thửa đất số 276, thửa 328 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[4] Về yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Văn D yêu cầu bồi thường số tiền 98.000.000 đồng. Vì có căn cứ tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông D nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông D theo quy định Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường của ông B, bà T yêu cầu ông D bồi thường số tiền là 25.200.000 đồng tương ứng thời gian ông D lấy đất kể từ tháng 10/2022 đến nay theo mức giá cho thuê ruộng 1.400.000 đồng/1000m^2. Bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn, tuy nhiên cũng thống nhất mức giá thuê ruộng là 14.000.000 đồng/01ha/năm. Vì có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có căn cứ buộc bị đơn giao trả quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông D bồi thường số tiền 25.200.000 đồng trong thời gian ông D chiếm dụng đất là có căn cứ theo Điều 584, Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với phần diện tích đất 363m^2 là phần còn lại của thửa đất số 276 hiện ông Trần Văn N quản lý sử dụng cho ông Trần Ngọc D1 thuê. Ông Trần Văn N cũng như các đương sự khác xác định không tranh chấp phần đất này. Tuy nhiên, vì diện tích đất nêu trên không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định Điều 220 Luật Đất đai 2024, tại phiên tòa, các bên đều thống nhất trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay của bị đơn thì ông N tự nguyện giao diện tích 363m^2 của thửa 276 cho người đó và nhận giá trị, nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất và tự nguyện thanh toán lại giá trị cho ông N theo đơn giá đã thẩm định giá là 30.000.000 đồng.

Vì Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, bà T đối với một phần thửa 328, thửa 276 nên ghi nhận sự tự nguyện của ông N về việc giao quyền sử dụng đất còn lại của thửa số 276 có diện tích 363m^2 cho ông B, bà T. Ông B và bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền 30.000.000 đồng.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng pháp luật. Ông Võ Văn D kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Sửa cách tuyên đối với nội dung tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà N1 và ông D của bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[8] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[9] Về án phí:

Án phí phúc thẩm dân sự: do kháng cáo của ông Võ Văn D không được chấp nhận nên ông Võ Văn D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 18– 9 - 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh. (Sửa cách tuyên án)

Áp dụng các Điều 691, 692, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng các Điều 122, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 117, 129, 166, 500, 584, 589, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 105, 106 Luật Đất đai 2003;

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 26, 27, 45, 220 Luật Đất đai 2024;

Áp dụng Luật Công chứng;

Áp dụng Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại với ông Võ Văn D.

1.1. T3 vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N1 với ông Võ Văn D, công chứng số 5039 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2013 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Long An đối với một phần thửa đất 276 (diện tích 3.264m^2 và một phần thửa số 328 (diện tích 3.390m^2), loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 24/4/2000 giữa bà Võ Thị N1 với bà Nguyễn Thị Bích T tại một phần thửa số 328 có diện tích 3.390m^2 và một phần thửa đất số 276 có diện tích 3.264m^2; tổng diện tích là 6.654m^2, cùng tờ bản đồ số 4, cùng loại đất lúa, toạ lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Buộc ông Võ Văn D có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất là một phần thửa số 328 diện tích 3.390m^2 và một phần thửa đất số 276 diện tích 3.264m^2 cho bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Thanh B. Đất có vị trí và tứ cận thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023 như sau:

Phần đất tại thửa số 328: Phía Đông giáp thửa số 275 dài 66,86m + 5,73m; phía Tây giáp đường nước dài 71,10m +6m; phía Nam giáp phần còn lại của thửa số 328 dài 58,20m; phía Bắc giáp thửa số 257 dài 35,01m.

Phần đất tại thửa số 276: Phía Đông giáp thửa số 277 dài 65,35m + 5,96m; phía Tây giáp thửa số 275 dài 66,03m +5,83m; phía Nam giáp phần còn lại thửa số 276 dài 49,23m; phía Bắc giáp thửa số 257 dài 42,60m.

1.3. Ghi nhận sự nguyện của ông Trần Văn N về việc ông Trần Văn N giao cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T quyền sử dụng đất diện tích 363m^2 thuộc một phần thửa đất số 276 tờ bản đồ số 4 toạ lạc xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Đất có vị trí, tứ cận thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 28-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 29/9/2023 như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 324 dài 4,25m; phía Tây giáp thửa số 275 dài 10,15m; phía Nam giáp thửa số 327 dài 52,81m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 276 dài 49,23m.

Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Văn N số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

1.4. Buộc ông Võ Văn D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 25.200.000 đồng (Hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

1.5. Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Trần Văn N và bà Trịnh Thị Đ1 đối với một phần thửa đất số 275, diện tích 3.918m^2, tờ bản đồ số 4, loại đất Lúa, toạ lạc xã B, thị xã K, tỉnh Long An. Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn D về việc yêu cầu ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T bồi thường thiệt hại số tiền 98.000.000 đồng.

4. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Văn D đối với ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T về yêu cầu trả lại thửa đất số 276, diện tích 3.627m^2 và thửa đất số 328, diện tích 5.953m^2, cùng tờ bản đồ số 4, cùng loại đất lúa, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

5. Về đăng ký đất đai:

Ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Q ký đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Võ Văn D có nghĩa vụ giao nộp 02 (hai) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP552352, vào sổ cấp GCN số CH00039, ngày 23/9/2013 và số BP 552350, vào sổ cấp GCN CH 00041, ngày 23/9/2013, do UBND thị xã K, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn D cho quan đăng ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền khi ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị Bích T làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Trường hợp, ông Võ Văn D không nộp 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quan ký đất đai, quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 64.586.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền 63.086.000 đồng nên ông D có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 63.086.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn D phải nộp 7.060.000 đồng; ông Võ Văn D được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000 đồng theo lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000618 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường (nay là Phòng Thi hành án khu vực 9 – Tây Ninh). Số tiền án phí còn phải nộp là 4.310.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Bích T tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 900.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000576 ngày 31/12/2021; số 0000684 và số 0000685 cùng ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường (nay là Phòng Thi hành án khu vực 9 – Tây Ninh) và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 810.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001994 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0005425 ngày 02 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 8 - 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

Hoàng Thị Thúy Lành