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

Bản án số: 777/2025/DS-PT
Ngày: 15-12-2025
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng thế chấp"

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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - 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 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; tranh chấp hợp đồng thế chấp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 642/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số I, Quốc lộ A, khu phố T, phường T, thành phố T, Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Địa chỉ liên lạc hiện nay: số D đường số B, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967.

2.2. Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số I, Quốc lộ A, phường T, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Người diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường P, phường T, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3.2. Bà Phùng Thị Kim O, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường C, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.3. Ông Nguyễn Văn T, chết ngày 17/5/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T:

3.3.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1950 (vắng mặt).

3.3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953 (vắng mặt).

3.3.3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

3.3.4. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.3.5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.4. Ông Đặng Minh C1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: F, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.5. Ông Trương Phú B2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ D, khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Văn phòng C2 (vắng mặt).

Số B, đường N, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.7. Văn phòng C3 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1, đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

3.8. Ngân hàng TMCP C4.

Địa chỉ: A, đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân B3 – Phó phòng tổng hợp - Ngân hàng TMCP C4 - Chi nhánh 9 Thành phố H (vắng mặt).

3.9. Công ty TNHH M.

Địa chỉ: Số I, Quốc lộ A, phường T, thành phố T, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Ngọc H1 – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2022 và những lời trình bày tiếp theo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H như sau:

Năm 2001 bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Phùng Thị Kim O phần đất diện tích 1.117m^2 với giá là 150.000.000đồng, khi đó hai bên có lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2001 có vợ chồng ông L và bà ký tên. Tuy nhiên tại thời điểm đó ông L chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hồ sơ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông L đã hoàn thành và chỉ chờ ngày cấp sổ đỏ nên hai bên thỏa thuận khi nào ông L được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, số tiền mà mua đất của vợ chồng ông L là tiền của cá nhân bà.

Sau đó ông L được cấp giấy chứng nhận QSD đất 02 thửa đất, gồm thửa 1017, diện tích 1017m^2, loại đất lúa và thửa đất 1347 diện tích 100m^2, loại đất thổ; vị trí đất tại xã K, thị xã T, tỉnh Long An. Bà mua hết toàn bộ diện tích 02 thửa đất này là 1.117m^2, theo đúng như thỏa thuận ban đầu. Khi nhận đất thì ông Nguyễn Văn T là người trực tiếp xác định ranh giới và cắm cọc mốc. Trong 02 thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L thì trong đó có 02 ngôi mộ của gia đình ông Nguyễn Văn T, khi bà nhận đất thì ông T có xin để nhờ 02 ngôi mộ, sau này sẽ di dời chỗ khác.

Do bà bận chăm con nhỏ và buôn bán nên bà để chồng bà là ông Trương Phú B2 (đã ly hôn) đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông L. Mặc dù bà là người người trực tiếp mua đất của ông L, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L thì giấy chứng nhận QSD đất lại đứng tên ông Trương Phú B2.

Bà cho rằng phần đất có tọa lạc 02 ngôi mộ, nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2 nằm trong phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Tuy nhiên sau này ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng thửa đất số 31 cho bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q như vậy là ảnh

hưởng đến quyền lợi của bà. Hiện tại thì thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24; vị trí tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An đang được bà Trần Thị Ngọc H1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP C4. Đối với các tài sản trên đất bà không có tranh chấp, nếu có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là của bà thì bà yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 phải tự tháo dỡ, di dời.

Nay bà H khởi kiện và có yêu cầu như sau:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 được thực hiện tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m^2; vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24).

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2; vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An cho bà.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000đ.

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 lập tại Văn phòng C3 giữa bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với thửa *đất số 31, tờ bản đồ 24, loại* đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Bị đơn Trần Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q do bà Phạm Thị Hồng Phương D theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q là chủ sử dụng của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất này là do bà Trần Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Văn Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 31 thì trên đất có 02 ngôi mộ và sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H1, ông Q đã di dời 02 ngôi mộ này đến thửa đất khác của ông T.

Hiện tại bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q đã chuyển mục đích thửa đất số 31 từ đất nghĩa trang, nghĩa địa thành đất ở đô thị và diện tích thực tế hiện nay là 31m^2. Bà cho rằng bà H1 và ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên bà H1, ông Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với các tài sản trên đất bà không có tranh chấp, nếu có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là của bà H thì ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 sẽ tự tháo dỡ, di dời. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP C4 do ông Lê Cát T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP C4 – chi nhánh 9 Thành phố H có cho Công ty TNHH M vay số tiền 400.000.000.000đ theo hợp đồng cho vay hạn mức số 48/2023/HĐCVHM/NHCT928-UTHANH ngày 22/6/2023. Để đảm bảo khoản

vay trên thì Công ty TNHH M có thế chấp cho Ngân hàng TMCP C4 tài sản của bà Trần Thị Ngọc H1 trong đó có thửa đất số 31 tờ bản đồ số 24, diện tích 31m^2, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Qua kiểm tra tài sản thế chấp thì thửa đất số 31 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc H1 và tại thời điểm nhận thế chấp thì tài sản không có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp bất động sản giữa Ngân hàng TMCP C4 với bà Trần Thị Ngọc H1 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nay bà Nguyễn Thị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 được thực hiện tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2; vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An; Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa bà H1 với ngân hàng C4 đối với thửa đất số 31 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2; vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị H. Ngân hàng TMCP C4 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nhưng tại biên bản lấy lời khai 28/7/2023 trình bày như sau:

Trước đây ông là chủ sử dụng thửa đất số 1017, diện tích 1.017m^2, loại đất lúa và thửa đất số 1347, diện tích 100m^2, loại đất thổ, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 01 vị trí tại xã K, thị xã T, tỉnh Long An. Nguồn gốc 02 thửa đất này là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thủ T2 năm 1994. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì phía cuối thửa đất có 01 ngôi mộ đất, sau này ông T xây dựng ngôi mộ này kiên cố. Ông không khẳng định phần đất có ngôi mộ có thuộc thửa đất của ông hay không. Do nhà ông T xây dựng ngôi mộ ở cuối đất nên vợ chồng ông mới bán cho người khác. Ngày 28/4/2021 vợ chồng ông chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Trương Phú B2, bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Minh C1, giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Bán toàn bộ diện tích đất là 1.117m^2 còn việc thỏa thuận phân chia đất giữa ông C1 và vợ chồng bà H như thế nào thì ông không rõ. Ông chỉ bán 02 thửa đất số 1017 và 1347 với diện tích 1.117m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất mà nhà nước đã cấp cho ông. Nay bà H khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất 1130, diện tích 38m^2, ông không có ý kiến gì vì phần đất này không liên quan đến ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Kim O vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nhưng tại biên bản lấy lời khai 28/7/2023 trình bày như sau: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, bà thống nhất với lời trình bày của ông L về nguồn gốc thửa đất và việc mua bán các thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh C1 vắng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2023 trình bày như sau: Ngày 28/4/2001 ông và vợ chồng bà H có mua của vợ chồng ông

L, bà O hai thửa đất số 1017, diện tích 1.017m^2 và thửa đất số 1347, diện tích 100m^2, giá chuyển nhượng ông không nhớ. Sau khi mua thì giữa ông và vợ chồng bà H thỏa thuận phân chia như sau: ông sử dụng 658,1m^2 loại đất lúa thuộc một phần thửa 1017, phần còn lại của thửa 1017 và toàn bộ thửa 1347 là đất thổ của vợ chồng bà H. Nằm trong thửa 1017 của ông có 01 thửa đất nhỏ của ông Nguyễn Văn T, trên thửa đất này có 02 ngôi mộ được xây dựng kiên cố và có hàng rào kẽm gai bao bọc xung quanh. Ông khẳng định phần đất mộ này không phải là phần đất ông mua của ông L, bà O và đây là phần mồ mả của gia đình ông T và do gia đình ông T quản lý. Năm 2009 ông đã bán toàn bộ thửa đất của ông cho ông Q, bà H1, ông chỉ bán phần đất của ông, còn phần đất mồ mả thì ông không bán. Nay bà H khởi kiện tranh chấp đối với phần đất diện tích 38m^2, ông không có ý kiến gì vì phần đất này không liên quan đến ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Phú B2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2023 trình bày như sau: Trước đây ông và ông Đặng Minh C1 có mua của ông Nguyễn Văn L 02 thửa đất số 1017, diện tích 1.017m^2 và thửa đất số 1347, diện tích 100m^2. Sau khi mua thì ông và ông C1 có thỏa thuận, ông nhận 370m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ, phần còn lại là của ông C1. Phần đất mà ông C1 nhận trong đó có phần đất có 02 ngôi mộ của gia đình ông T. Ông không xác định phần đất có 02 ngôi mộ có phải là của ông Nguyễn Văn T hay không nhưng nằm trong thửa đất của ông C1. Đối với yêu cầu của bà H, ông đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T chết ngày 17/5/2024 nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2023 trình bày như sau: Hiện ông đã hơn 90 tuổi, trí nhớ không còn tốt, ông không nhớ được sự việc mua bán trước đây nên từ chối làm việc với Tòa án và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị A; bà Nguyễn Thị B; bà Nguyễn Thị B1; ông Nguyễn Hữu K; ông Nguyễn Văn C vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có lời khai cũng như yêu cầu gì.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) đã căn cứ

Căn cứ khoản 6 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 238, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117; Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m² (nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24), vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000đồng.

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 6.928.000đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, bà H đã thi hành xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 7.150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.550.000đồng theo biên lai thu số 0001650 ngày 13/6/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0001253 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, bà H phải tiếp tục nộp số tiền 300.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 10/4/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày kháng cáo: Tại thời điểm ông Thủ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1130 cho bà H1, ông Q thì thửa đất tọa lạc tại Long An và ông Thủ S tại Long An nhưng lại công chứng hợp đồng tại B là không hợp lý. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Bị đơn do bà Phạm Thị Hồng P đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H. Bà H1, ông Q nhận chuyển nhượng thửa đất số 31 là đúng quy định pháp luật. Thửa 31 của ông T là thửa đất khác với thửa 1017 bà 1347 mà bà H, ông C1 mua của ông L.

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

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1997. Ngày 21/5/2010, ông Nguyễn Văn T làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1. Xét thấy quá trình chuyển nhượng đất giữa ông T với bà H1, ông Q đảm bảo theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Bà H cho rằng bà mua hết toàn bộ diện tích 02 thửa đất của ông L có diện tích là 1.117m^2, bao gồm cả thửa đất có 02 ngôi mộ của gia đình ông Nguyễn Văn T, tức thửa đất số 31 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 được thực hiện tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An; yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An cho bà H; yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa bà H1 với Ngân hàng TMCP C4 đối với thửa đất số 31 là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H.

Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000 đồng do mất thời gian, thu nhập. Do việc tranh chấp thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2 là không có căn cứ chấp nhận nên yêu cầu này của bà H là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị Hồng P có mặt. Các đương sự còn lại đã được tống đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T với

ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An; công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31 cho bà Nguyễn Thị H; buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000đồng do mất thời gian, thu nhập trong thời gian khởi kiện và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thấy rằng:

[4.1] Về vị trí đất tranh chấp: Các đương sự tranh chấp thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, diện tích 38m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An. Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An, Tuy nhiên, nguyên đơn bà H không xác định được vị trí, tứ cận của thửa đất 31 nên cơ quan chuyên môn không thể tiến hành đo đạc được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hình thể và diện tích thửa đất 31 thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 31 để làm căn cứ định giá và làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[4.2] Bà Nguyễn Thị H cho rằng trong phần đất diện tích 1.117m² (gồm 02 thửa 1017 và 1347) mà bà H nhận chuyển nhượng của ông L, bà O vào năm 2001 có bao gồm thửa đất 1130, diện tích 38m² (nay là thửa 31, tờ bản đồ 24). Do đó bà khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m² và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 31 cho bà H.

Xét thấy, theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 22/12/1992 thể hiện ông Nguyễn Văn T có chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L một phần thửa 408 với diện tích 1.117m². Ngày 28/4/2001 ông L, bà O chuyển nhượng 1.117m^2 đất này cho ông B2, bà H và ông C1 theo "hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/4/2001, tuy nhiên thời điểm này ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.117m^2.

Ngày 24/5/2021, ông L được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 02 thửa đất số 1017, diện tích 1.017m², loại đất lúa và thửa đất số 1347, diện tích 100m², loại đất thổ. Thực hiện "hợp đồng sang nhượng quyền sử

dụng đất" ngày 28/4/2001, ông Nguyễn Văn L đã chuyển nhượng 02 thửa đất 1017 và 1347 cho vợ chồng ông Trương Phú B2, bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Minh C1.

Ngày 07/5/2002, ông Trương Phú B2 được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 thửa đất là thửa 1347, diện tích 100m², loại đất thổ và thửa 1483, diện tích 270m² loại đất lúa (hai thửa đất này hiện đã bị cơ quan thi hành án phát mãi để thi hành cho khoản nợ của bà H).

Ngày 07/5/2002, ông Đặng Minh C1 được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất là thửa 1017 diện tích 368,5m² và thửa 1651, diện tích 247,6m² (hai thửa đất này ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Q, bà H1).

Đối với thửa 1130, ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/1997.

Như vậy, trước thời điểm bà H, ông B2 và ông C1 nhận chuyển nhượng đất thửa đất 1017 và thửa 1347 từ ông L, bà O (năm 2001) thì thửa đất 1130 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T (năm 1997). Bà H không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào thể hiện bà H đã nhận chuyển nhượng thửa đất 1130 từ ông L, bà O. Thửa đất 1017 và thửa đất 1347 mà bà H, ông C1 nhận chuyển nhượng từ ông L và thửa đất 1130 của ông T chuyển nhượng cho bà H1, ông Q là hoàn toàn khác nhau. Bà H cho rằng thửa đất 1130 nằm trong thửa đất 1017 và 1347 là không có cơ sở, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[4.3] Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc đối với thửa đất 1130, tuy nhiên bà H không xác định được vị trí, tứ cận của thửa đất 1130. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L, ông C1, ông B2 đều thể hiện trên phần đất tranh chấp trước đây có 02 ngôi mộ của gia đình ông T, điều này phù hợp với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1130 cho ông T là đất NĐ (nghĩa địa) và bà H cũng thừa nhận trên thửa đất 1130 có 02 ngôi mộ của gia đình ông T. Như vậy, từ lời trình bày của các đương sự thể hiện bà H không có quá trình quản lý sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1130.

Bà H khởi kiện cho rằng thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24 thuộc quyền sử dụng của bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà có quá trình quản lý sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc việc sử dụng đất của bị đơn là do cho mượn, hay lấn đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[4.4] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000 đồng do mất thời gian, thu nhập; yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 giữa

bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với thửa đất số 31, thấy rằng:

Bà H không chứng minh được bà là chủ sử dụng thửa đất số 31 nên yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000đ và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày 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 năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh).

Căn cứ khoản 6 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 238, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01, diện tích 38m² (nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24); vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 125.000.000đ.

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 17/085/HĐTC ngày 02/7/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 24, vị trí đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 6.928.000đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, bà H đã thi hành xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 7.150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.550.000đồng theo biên lai thu số 0001650 ngày 13/6/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0001253 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, bà H phải tiếp tục nộp số tiền 300.000đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000205 ngày 13/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

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

Nơi nhận:
- TPT.TATC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh
- Phòng THADS khu vực 1-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân