

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 810/2025/DS-PT
Ngày 19-12-2025
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về
tài sản do người chết để lại

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 15 và 19 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 607/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 607/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Hồ Ngọc S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: ông Lê Long H (Lê Đông H1), sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1965.

2. Bà Lê Hồng H3, sinh năm 1969.

3. Bà Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1976.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ C ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Võ Thị P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

7. Ngân hàng N2 – Chi nhánh G.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Đoàn Phú T1, Trưởng phòng khách hàng.

(Theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 và văn bản ủy quyền lại ngày 03/6/2025).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Hồ Ngọc S.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2023, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2025 và các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Ngọc S cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Văn N1 trình bày:

Ngày 21/4/2000, vợ chồng ông S, bà P có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, bà Lê Thị Cẩm L, ông Lê Long H (Lê Đông H1) phần đất diện tích 5.565m² loại đất lúa, gồm 03 thửa (thửa 1345, thửa 1346, thửa 1446) tờ bản đồ số 06, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng loại 24kara 9^T6, giao nhận trước 27 chỉ vàng, và giao đất sản xuất, bên chuyển nhượng phải hoàn tất thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được viết giấy tay được các bên cùng ký tên. Đến ngày 02/7/2000, ông S giao tiếp cho bà R 03 chỉ vàng 24k và giao thêm 2 chỉ 3 phân vàng 24k 9^T6 mục đích để bà R hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giao nhận vàng được lập giấy cam kết, người làm chứng ông Phạm Hoài V và vợ ông H2 là bà Nguyễn Thị T2 ký làm chứng cùng với bà Trần Thị R. Đến ngày 25/7/2000, ông S, bà P, bà R cùng đến Ủy ban nhân dân xã C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã ký chứng thực ngày 25/7/2000. Tuy nhiên, ông S được bà R, ông H1 thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng, do không có tiền trả nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S đã nhiều lần yêu cầu bà R, ông H1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà R, ông H1 không thực hiện theo hợp đồng đã giao kết. Đến ngày 22/8/2022 bà R chết, gia đình ông S vẫn tiếp tục yêu cầu ông H1 và các con của bà R thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S nhưng không thực hiện. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu ông H1 và các con của bà R có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S theo hợp đồng đã ký.

Nay ông S biết được phần diện tích đất gia đình ông nhận chuyển nhượng của bà R là của con ruột bà R đã chết là Lê Minh Q, bà R đã thực hiện thủ tục khai nhận thừa kế vào ngày 10/7/2007, đến ngày 06/6/2009, bà R lập hợp đồng tặng cho lại vợ chồng con trai là Lê Long H, Nguyễn Thị Thanh T3 diện tích đất 27.894,7m²

bao gồm 09 thửa: 145, 138 bản đồ 15; 126, 107, 115, 105, 108, 104, 146 trong đó có thửa 146 (thửa cũ là 1345, 1346, 1446) tờ bản đồ số 06 diện tích qua đo đạc thực tế là 5.363,6m² là phần bà R đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Vợ chồng ông H, bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00292/147/2009/HĐ-CN(HL) ngày 23/9/2009.

Vì vậy, ông S có đơn khởi kiện bổ sung: Do bị nhầm lẫn tên trong gia đình và giấy tờ nên ông khởi kiện sai thông tin của bị đơn Lê Đông H1, sinh năm 1979 và xác định lại bị đơn có tên đúng là Lê Long H, sinh năm 1978. Cả hai tuy có chữ đệm và năm sinh khác nhau nhưng cùng là một người, và yêu cầu vợ chồng ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 5.363,6m² thửa đất 146 tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh). Ông S không yêu cầu gì khác. Ông thống nhất kết quả đo đạc, định giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P trình bày:

Bà P là vợ của ông Hồ Ngọc S, còn anh Lê Long H (Lê Đông H1), ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, bà Lê Thị Cẩm L, bà Lê Thị N là hàng xóm với bà P, con của bà Trần Thị R đã chết. Năm 2000, bà P và chồng có mua đất ruộng của bà R có các con cùng ký tên, đất tại ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh (đất có vị trí Đông B), gia đình đã được nhận đất ruộng của gia đình bà R canh tác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến ngày nay. Bà P thống nhất ý kiến của ông S, vì đất này vợ chồng mua thời gian đã lâu, có đến Ủy ban nhân dân xã C chứng thực, nhưng gia đình bà R không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P nên ông S mới khởi kiện. Sau khi gia đình bà P mua đất của bà R cho đến ngày nay, thì gia đình ông H1 không có ai đến đòi lại đất hay khởi kiện đến Tòa án. Vợ chồng bà có đến nhà ông H1 gặp bà R yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đều được trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền ngân hàng nên không thực hiện được thủ tục đổi giấy. Năm 2023, gia đình của ông H1 có lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con cháu trong gia đình, gia đình bà P có thương lượng với ông H1, thì ông H1 yêu cầu ông S và bà giao thêm 30.000.000 đồng thì mới đồng ý sang tên, do bà P và ông S đã giao nhận tiền mua đất xong, đưa dư tiền để làm thủ tục chuyển quyền, nhưng phía bà R ông H1 không thực hiện nên gia đình bà P không đồng ý đưa thêm tiền.

Bà P thống nhất kết quả đo đạc, định giá đất và không ý kiến gì thêm. Bà P yêu cầu Tòa án xem xét như nội dung yêu cầu khởi kiện của ông S, để vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trong văn bản số 41/NHN₀.GDTN-KN ngày 03/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 – Chi nhánh G trình bày:

Ông Lê Long H có vay tiền tại Ngân hàng N2, Chi nhánh G. Tính đến ngày 03/6/2025 đang dư nợ gốc là 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5703LAV202501162, ký ngày 18/4/2025. Tài sản để bảo đảm khoản nợ vay nêu trên là Quyền sử dụng đất số DG601041/CS06818 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2022. Ngân hàng N2, Chi nhánh G không tham gia tổ tụng vụ án nói trên. Để đảm bảo quyền lợi chính đáng của Ngân hàng và khách hàng vay vốn, Ngân hàng N2, Chi nhánh G đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu (nay là

Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh) xét xử vụ việc đúng quy định của pháp luật. Đề nghị các bên liên quan trả tất nợ trước khi yêu cầu xuất/thu hồi tài sản đảm bảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm L trình bày:

Bà là con gái của bà Trần Thị R (sinh năm 1931, chết ngày 22/8/2022), cha là ông Lê Văn C, sinh năm 1928, chết ngày 14/5/1997 (AL). Cha mẹ có tất cả các anh chị em gồm Lê Long H (Lê Đông H1), ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, Lê Thị Cẩm L, bà Lê Thị N, ông Lê Văn Q1 sinh năm 1944 chết ngày (19/10/1998 AL) không có vợ con.

Về nguồn đất ông S tranh chấp là của cha mẹ bà L tạo dựng, do cha chết trước, nên mẹ cho ông Q1 (không có vợ con) kê khai đăng ký để đứng tên quyền sử dụng đất, sau khi ông Q1 chết năm 2000, mẹ của bà là bà R đứng ra chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông S, các bên có ký tên giao nhận tiền và đất xong, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Đất ông S mua của gia đình bà, gia đình ông S vẫn sử dụng từ trước đến nay, không ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Theo yêu cầu khởi kiện của ông S, bà L không có ý kiến gì, do Tòa án quyết định. Bà L đồng thời yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông Lê Long H (Lê Đông H1), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập họp lệ, nhưng không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến về nội dung khởi kiện của ông Hồ Ngọc S.

Vụ án được tòa án cấp sơ thẩm tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Tây Ninh đã căn cứ theo quy định tại Điều 705, 706, 707, 709 của Bộ Luật Dân sự năm 1995; Điều 119, 122, 129, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điểm b.2 khoản 2 chương II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc S đối với ông Lê Long H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại”.

1.1. Tuyên bố: “Tờ hợp đồng sang nhượng ruộng đất ngày 21/4/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 7 năm 2000” đối với phần đất diện tích qua đo đạc thực tế: 5.363,6m² thửa đất số 1345, 1346, 1446 tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299) nay là thửa 146 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Hồ Ngọc S và bà Võ Thị P số tiền giá trị đất nhận chuyển nhượng: 430.864.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu tám trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày ông S, bà P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông H, bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Buộc ông Hồ Ngọc S và bà Võ Thị P trả lại cho ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị Thanh P1 đất diện tích 5.363,6m², thửa 146, tờ bản đồ số 06, tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00292/147/2009/HĐ-CN(HL) do UBND huyện G cấp ngày 23 tháng 9 năm 2009 do ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T đứng tên.

1.4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện G và ông H, bà T được tách ra giải quyết trong vụ án khác khi các bên có tranh chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Hồ Ngọc S thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải chịu án phí.

2.2. Ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí: 21.234.560 đồng.

2.3. Về chi phí tố tụng: ghi nhận ông S tự nguyện chịu 4.842.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2025 nguyên đơn ông Hồ Ngọc S làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ông S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, ông S không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất bởi vì sau khi ký Hợp đồng sang nhượng ruộng đất thì ông S đã nhận đất và sử dụng từ năm 2000 đến nay, không đồng ý nhận tiền giá trị đất. Ngày 20/8/2025 ông Hồ Ngọc S, bà Võ Thị P làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 26/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 87/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R, các con bà R với ông S, bà P theo Tờ hợp đồng sang nhượng ruộng đất ngày 21/4/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2000, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.363,6m² thuộc thửa 146, tờ bản đồ 20, tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, tuyên hợp đồng thế chấp ngày 18/4/2025 giữa ông Lê Long H với Ngân hàng N2 vô hiệu đối với phần diện tích đất 5.385,8m² thuộc thửa 146, tờ bản đồ 20, tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Hồ Ngọc S không rút đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông S, yêu cầu được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông S được đứng tên đối với thửa đất số 146 tờ bản đồ số 20. Ông Hồ Ngọc S cùng bà Võ Thị P trình bày cho rằng, ông S cùng bà P không rút đơn khởi kiện cũng không rút đơn kháng cáo, trong hồ sơ vụ án ông S cùng bà P có viết và ký vào đơn xin rút toàn bộ yêu

cầu khởi kiện nhưng việc viết và ký là theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm theo mẫu đơn có sẵn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích Quyết định kháng nghị số 87/QĐ-VKS-DS ngày 26/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo nguyên đơn ông Hồ Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn ông Lê Long H (Lê Đông H1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, bà Lê Thị Cẩm L, bà Lê Thị N, bà Võ Thị P, bà Nguyễn Thị Thanh vắng M, đã được tòa án triệu tập hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông Hồ Ngọc S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 146, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông Hồ Ngọc S bà Võ Thị P theo thỏa thuận tại Hợp đồng sang nhượng ruộng đất ngày 21/4/2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2000. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc S, buộc ông Lê Long H bà Nguyễn Thị Thanh T4 cho ông Hồ Ngọc S bà Võ Thị P số tiền 430.864.000 đồng giá trị đất nhận chuyển nhượng, đồng thời buộc ông Hồ Ngọc S và bà Võ Thị P trả cho ông Lê Long H bà Nguyễn Thị Thanh P1 đất diện tích 5.363,6m², thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 06. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên ông Hồ Ngọc S kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị. Sau khi làm đơn kháng cáo, ngày 20/8/2025 ông S bà P làm đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông S bà P không rút đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông S.

[4] Xét kháng cáo của ông Hồ Ngọc S yêu cầu ông Lê Long H cùng vợ là bà Nguyễn Thị T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R cùng các con của bà R

với ông S, bà P, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng thấy rằng:

[4.1] Căn cứ vào giấy tay “*Tờ sang nhượng ruộng đất*” ngày 21/4/2000 giữa bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, ông Lê Văn H2, bà Lê Hồng H3, bà Lê Thị Cẩm L, ông Lê Đông H1 (Lê Long H) với ông Hồ Ngọc S, bà Võ Thị P, giấy tay “*Tờ cam kết bán ruộng*” ngày 02/7/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2000 giữa bà Trần Thị R và ông Hồ Ngọc S được chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã C thì bà R cùng các con có chuyển nhượng cho vợ chồng ông S bà P 5.565m² đất thuộc các thửa 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 6. Theo B đề nghị cho cấp đổi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy năm 2005 số 128/BĐN-UBND ngày 30/7/2009 của Ủy ban nhân dân xã C và Biên bản chứng kiến việc đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp ngày 06/01/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm thì các thửa đất số 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 6 được chuyển đổi thành thửa 146, diện tích theo hồ sơ chuyển đổi là 5.385,8m², diện tích hiện trạng theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh G là 5.363,6m² loại đất lúa (BL 91).

[4.2] Các thửa đất 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 06 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q1 vào ngày 17/11/1993. Ngày 19/10/1998 (Âm lịch) ông Q1 chết. Ngày 10/7/2007, bà R khai nhận thừa kế đối với toàn bộ diện tích 44.218m² đất của ông Q1. Ngày 06/6/2009, bà R lập hợp đồng tặng cho ông Lê Long H cùng vợ là bà Nguyễn Thị T các thửa đất số 104, 105, 146 và 108 cùng tờ bản đồ số 20. Ngày 29/7/2022, ông H cùng bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 18/4/2025 ông H cùng bà T lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 146 cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện G để vay tiền.

[4.3] Vào thời điểm bà R cùng các con của bà R lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 6 cho ông S bà P thì ông Lê Văn Q1 là người được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 607122 ngày 17/11/1993, chính vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về mặt chủ thể. Tuy nhiên, các đương sự đều trình bày thống nhất, bà R là mẹ ruột của ông Q1, sau khi ông Q1 chết thì bà R là thừa kế duy nhất, không có bất cứ tranh chấp nào liên quan đến quyền thừa kế của bà R. Mặt khác, theo hồ sơ khai nhận thừa kế của bà R thì bà R khai nhận thừa kế vào ngày 10/7/2007 và sau đó lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Long H và bà Nguyễn Thị T trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00141 QSDĐ/H1, ngày 17/11/1993, bà R cũng chưa được công nhận quyền sử dụng đất đã tặng cho ông H và bà T, vì vậy không thể cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R cùng các con của bà R với ông S và bà P vô hiệu về chủ thể.

[4.4] Xét về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông S bà P: do bà R chưa được công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 06 mặc dù được chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã C, nhưng hợp đồng chưa hoàn tất

thủ tục pháp lý về chủ thể và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định nên không tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 691 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 là luật có hiệu lực pháp luật được áp dụng vào thời điểm xác lập giao dịch.

[4.5] Về nội dung của hợp đồng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 1345, 1346, 1446 cùng tờ bản đồ số 06 được bà R là thừa kế duy nhất của ông Lê Văn Q1 thực hiện và được sự đồng ý của các con bà R thể hiện qua chữ ký của các ông bà Lê Thị N, Lê Văn H2, Lê Hồng H3, Lê Thị Cẩm L, Lê Đông H1 (Lê Long H). Bà R đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông S bà P được ông S bà P canh tác từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Ông S cũng đã giao toàn bộ 3,2 lượng vàng là giá trị quyền sử dụng đất cho bà R theo giấy tay cam kết bán ruộng vào ngày 02/7/2000. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực tế đã thực hiện xong. Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL và Điều 116, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng này còn phù hợp với tinh thần hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được xác lập trước ngày 01/7/2004, đã giao đất, giao tiền và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Vì vậy kháng cáo của ông S, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, hiện ông H và bà T đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 146 tờ bản đồ số 20 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0239/2025/HĐTC ngày 18/4/2025 để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 5703-LAV-202501162 cùng ngày 18/4/2025 tại Ngân hàng N2, Chi nhánh G. Hợp đồng này được Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết trong vụ án khác. Xét thấy, việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 146 làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S bà P trình bày cho rằng do không hiểu biết nên đã không yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp. Trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho đương sự có yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp và Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp trong cùng vụ án mới giải quyết toàn diện vụ án. Do Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chưa xem xét đề cập đến hợp đồng thế chấp. Nếu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, đánh giá và tuyên về hiệu lực hợp đồng thế chấp thì sẽ tước đi quyền kháng cáo, kháng nghị hợp pháp của các chủ thể liên quan, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc hai cấp xét xử được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng để giải quyết toàn diện vụ án, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, do chưa xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong cùng vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét

tuyên vô hiệu hợp đồng thể chấp như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, chỉ có cơ sở xem xét và chấp nhận một phần kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí phúc thẩm: do hủy bản án nên ông S kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc S.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: ông S không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 12 - TN
- Phòng THADS KV 12 - TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

