

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 184 /2026/DS-PT

Ngày: 04-02-2026

V/v: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh;

+ Bà Lê Thị Bích Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký 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 Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 733/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST, ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2026/QĐXX-PT, ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1992; trú tại: Số G đường T, khu phố A, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Tiến Đ, sinh năm 1985; trú tại: Số E ấp N, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Tiến Đ là anh Trần Anh T, sinh năm 1974; trú tại: Số A khu phố M, phường A, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

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

- Chị Phan Thị Kim O, sinh năm 1994; trú tại: Số nhà G đường T, tổ H, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Anh Trần Thế M, sinh năm 1985; trú tại: Số A khu phố B, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Ông Phạm Hữu H, sinh năm 1968; trú tại: Số B P, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ B, khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn C – Trưởng văn phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn D là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn- anh Nguyễn Văn D trình bày:

Vào năm 2023 anh và vợ là chị Phạm Thị Kim O1 cùng anh Trần Thế M góp tiền mua thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, diện tích 1.661,2m² tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Anh M thống nhất là để vợ chồng anh đứng tên. Đến tháng 10-2023 anh M cần tiền để làm ăn nên có nói với vợ chồng anh là có quen biết với một người đàn ông tên H làm nghề cho vay và vợ chồng anh đã tin tưởng anh M vì anh M nói là chỗ quen biết thân thiết với ông H. Anh M nhờ vợ chồng anh ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất trên tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, tỉnh Tây Ninh vào ngày 10-10-2023 và được công chứng nhằm mục đích vay số tiền 300.000.000 đồng từ ông H. Đồng thời kèm theo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh ký kết với anh Đ một hợp đồng viết tay vào cùng ngày, anh cho rằng hợp đồng viết tay này là hợp đồng giả cách để vay số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng này do cá nhân anh M sử dụng riêng, vợ chồng anh không sử dụng số tiền này. Theo thông tin anh M cung cấp thì anh Đ yêu cầu anh M chuyển khoản tiền lãi cho ông Phạm Hữu H chứ không phải anh Đ. Ngoài ra anh Đ cam kết trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10-10-2023 anh Đ không đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên ngày 04-11-2024 anh phát hiện anh Đ đã đăng bộ sang tên và thế chấp quyền sử dụng đất trên cho ngân hàng. Chính vì vậy anh yêu cầu anh M trả tiền cho anh Đ và yêu cầu anh Đ trả lại đất cho vợ chồng anh. Tuy nhiên anh M báo với anh là anh Đ đưa ra yêu cầu phải trả số tiền 1.100.000.000 đồng thì anh Đ mới đồng ý trả lại đất, trong khi số tiền mà anh M vay chỉ có 300.000.000

đồng.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng anh và anh Đ là giả cách cho hợp đồng vay giữa ông H và anh M. Nhưng anh Đ lại tự ý đăng bộ sang tên và thế chấp vay của ngân hàng là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh. Anh yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10-10-2023 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn D, Phan Thị Kim O và bên nhận chuyển nhượng là Trần Tiến Đ đối với phần đất thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 55 (nay là thửa 599, 600, tờ bản đồ số 55) đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời anh yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do anh Trần Tiến Đ đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất trên. Đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vay tài sản giữa anh M và ông H.

Anh xác định từ trước cho đến nay thì anh không gặp anh Đ để thoả thuận bất kỳ vấn đề nào mà chỉ thông qua anh M. Những lần anh gọi điện thoại cho anh Đ thì anh Đ đều trả lời là liên hệ với ông H, vấn đề này được thể hiện thông qua nội dung cuộc nói chuyện điện thoại mà anh cung cấp. Trước khi anh mua phần đất trên thì phần đất có sẵn một căn nhà cũ trên đất và không có hàng rào, chỉ có những bụi tre phía sau và trụ bê tông làm ranh. Trong thời gian đang được Toà án giải quyết tranh chấp thì vào khoảng tháng 03-2025 anh có đi ngang phần đất tranh chấp thì không có hàng rào xung quanh đất như hiện nay và cũng không có ai canh giữ.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, anh Trần Anh T trình bày:

Anh xác định anh Trần Tiến Đ không biết được việc thoả thuận giữa anh Trần Thế M và ông Phạm Hữu H. Trước đây thông qua giới thiệu của ông Phạm Hữu H về việc mua phần đất tranh chấp sẽ có lợi nhuận 20% trong vòng 6 tháng nên anh Đ đồng ý mua phần đất tranh chấp. Ngày 10-10-2023 thì anh Đ có đến Văn phòng công chứng Trịnh Văn C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Nguyễn Văn D, trong quá trình ký hợp đồng mua bán thì không có thoả thuận về việc vay mượn, thế chấp hay cầm cố đối với phần đất này mà chỉ đơn thuần là việc chuyển nhượng mua bán. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định, anh Đ đã giao cho vợ chồng anh D số tiền 300.000.000 đồng, sau đó vợ chồng anh D có đề nghị bằng một văn bản thoả thuận về việc ưu tiên cho vợ chồng anh D được mua lại phần đất trên với lợi nhuận 20%. Sau đó anh Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do phù hợp quy định của pháp luật trong việc nếu đăng bộ sang tên sẽ bị phạt. Trong suốt thời gian từ tháng 10-2023 đến hết tháng 03-2024 là quá 06 tháng thì vợ chồng anh D đều không có liên lạc với anh Đ để mua lại phần đất trên. Khoảng

tháng 03-2024 thì ông H có kêu anh Đ ra gặp anh M và ông H để làm chứng việc anh M vay thêm của ông H số tiền 200.000.000 đồng. Và trong lúc các bên thoả thuận vay thì có nói đến việc bán phần đất tranh chấp và anh Đ sẽ được hưởng lợi nhuận là 20%. Từ tháng 04-2024 đến tháng 11-2024 anh M đã 3 lần hẹn với anh Đ đến văn phòng công chứng để thực hiện việc mua lại phần đất trên, tuy nhiên anh M và vợ chồng anh D đều không đến. Đến ngày 04-11-2024 anh Đ có nhận được một cuộc điện thoại mà không biết là ai gọi đến, trong nội dung của cuộc điện thoại thì có nội dung về việc vợ chồng anh D muốn mua lại phần đất tranh chấp nhưng vì không có niềm tin và đã đầu tư trên đất quá nhiều (chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, có đóng thuế, đầu tư sửa chữa căn nhà trên đất và thuê người trông nom phần đất) nên anh Đ không muốn bán lại vì vậy anh Đ mới trả lời khéo rằng anh Đ không có đứng tên quyền sử dụng đất. Do anh Đ đã rất có thiện chí cho vợ chồng anh D mua lại phần đất tranh chấp (3 lần đợi ở văn phòng công chứng). Vì vậy vợ chồng anh D không trung thực trong việc thực hiện hợp đồng mua bán vì vậy đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp. Từ những trình bày trên thì anh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế M trình bày:

Anh và anh Nguyễn Văn D, ông Phạm Hữu H, anh Trần Tiến Đ không phải là bà con thân thích, chỉ có mối quan hệ quen biết với nhau. Ngày 10-10-2023 anh có nhờ vợ chồng anh D cầm cố phần đất tranh chấp để anh vay 300.000.000 đồng từ ông Phạm Hữu H thông qua anh Trần Tiến Đ, lãi suất vay là 3%/tháng, phí làm hồ sơ là 7%. Anh có đóng tiền lãi cho ông H trên số tiền đã vay 300.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng. Ông H là người đại diện cho anh Đ để nhận tiền, sự việc này được thể hiện thông qua tin nhắn và ghi âm điện thoại. Anh Đ chỉ là người đứng tên tài sản thay cho ông H, có thể hiện thông qua tin nhắn và ghi âm cuộc điện thoại. Vợ chồng anh D và anh Đ có lập một hợp đồng viết tay thể hiện nội dung anh D được mua lại phần đất tranh chấp sau 06 tháng, đây là bằng chứng cho hợp đồng giả cách mua bán nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Gần đến 06 tháng theo thoả thuận của hợp đồng viết tay thì anh chưa có đủ tiền để chuộc lại phần đất tranh chấp nên ngày 26-3-2024 anh có ký một hợp đồng vay mượn thêm của ông H số tiền 200.000.000 đồng. Tại thời điểm đó có mặt anh và ông H, không có mặt anh Đ và vợ chồng anh D. Số tiền 200.000.000 đồng nhằm mục đích chi trả một phần tiền lãi cho khoản vay 300.000.000 đồng, việc này có thể hiện thông qua đoạn ghi âm cuộc điện thoại và sao kê chuyển khoản đóng lãi. Qua sự việc trên anh muốn chứng minh phần đất tranh chấp thực tế là anh nhờ vợ chồng anh

D cầm cố cho anh Đ để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng của anh, chứ không phải là bán phần đất tranh chấp cho anh Đ. Do đó anh đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D. Anh sẽ có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho anh Đ và ông H theo hợp đồng chuyển nhượng và 200.000.000 đồng đối với hợp đồng vay tài sản, đồng thời kèm theo lãi suất theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim O trình bày:* Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu H trình bày:*

Ông và anh Trần Thế M, anh Trần Tiến Đ có mối quan hệ quen biết bình thường với nhau, không phải bà con thân thích. Anh Nguyễn Văn D thì ông chỉ quen biết khi anh D bán đất cho anh Đ. Trước đây khi ông và anh M có quen biết nhau qua công việc làm ăn nên vào khoảng năm 2023 thì anh M có đề nghị vay của ông một số tiền tuy nhiên ông trả lời là không có thì sau đó anh M lại nói với ông là có một phần đất tại Huyện D đang cần bán. Khi đó ông có quen biết anh Trần Tiến Đ là người có nhu cầu mua bán đất nên ông có giới thiệu cho anh M và anh Đ gặp nhau thương lượng giá cả. Sau đó thì anh M đưa giấy tờ liên quan đến đất thì người đứng tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Văn D và chị Phan Thị Kim O, không phải do anh M đứng tên. Anh Đ cũng biết việc này tuy nhiên anh M và người đứng tên là anh D, chị O cũng đồng ý việc mua bán này. Khoảng tháng 10-2023 thì vợ chồng anh D và anh Đ có thoả thuận mua bán đối với phần đất thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 55, đất tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 300.000.000 đồng, đồng thời thoả thuận về việc trong vòng 06 tháng thì vợ chồng anh D được quyền ưu tiên mua lại phần đất trên với giá thoả thuận, sau đó thì các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đ đã giao cho vợ chồng anh D 300.000.000 đồng. Mục đích sử dụng số tiền 300.000.000 đồng giữa vợ chồng anh D và anh M như thế nào thì ông không biết. Đến tháng 03-2024 anh M có đến vay của ông 200.000.000 đồng, vì anh M có nói là đã tìm được khách mua lại phần đất trên với giá cao nên ông đồng ý cho anh M vay 200.000.000 đồng, khi đó thì ông và anh M có lập hợp đồng cho vay tiền ngày 26-3-2024 với nội dung anh M vay của ông 550.000.000 đồng, lý do về việc nội dung vay 550.000.000 đồng cụ thể là anh M vay của ông 200.000.000 đồng; ông đang là người đứng ra bảo lãnh cho anh M mua lại phần đất trên trong vòng 06 tháng nên cộng thêm 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng khi anh Đ mua đất; anh Đ đề nghị nếu chuyển nhượng lại phần đất này thì thêm 30.000.000 đồng; 20.000.000 đồng là chi phí làm giấy tờ đất, tổng cộng là 550.000.000 đồng. Mục đích của hợp đồng cho vay trên là ông muốn ràng buộc giữa anh M, anh Đ với nhau

trong việc chuyển nhượng lại phần đất trên, không phải là ông cho anh M vay 550.000.000 đồng, ông xác định chỉ cho anh M vay 200.000.000 đồng và không tính lãi. Đồng thời các bên thoả thuận với nhau thời hạn chuyển nhượng lại là 06 tháng, hạn chót là ngày 26-9-2024. Tuy nhiên trong thời hạn 06 tháng thì anh M có liên lạc với ông nhờ ông kết nối lại với anh Đ để mua lại phần đất này với giá thoả thuận. Sau khi ông kết nối được với anh Đ thì anh Đ đồng ý và hẹn đến văn phòng công chứng để làm thủ tục ba lần nhưng anh M và vợ chồng anh D không đến. Ông có nói rõ với anh M là ông chỉ hỗ trợ như vậy vì ông không có thời gian nhiều, ông không còn trách nhiệm với anh M. Đối với số tiền anh M vay của ông 200.000.000 đồng thì ông không nhận lãi cũng như anh M chưa trả cho ông số tiền gốc. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trịnh Văn C trình bày:*

Ngày 10-10-2023 anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O và anh Trần Tiến Đ có đến Văn phòng công chứng Trịnh Văn C yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được chứng nhận số công chứng 4779, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 55, địa chỉ đất tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 815497, vào sổ cấp GCN số VP12859 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 22-6-2023. Việc công chứng hợp đồng trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Vì vậy Văn phòng C1 không có ý kiến gì đối với việc yêu cầu khởi kiện trong vụ án. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST, ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 119, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 ; Điều 26, 28, 35, 39, 147, 157, 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D đối với anh Trần Tiến Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 599 (1328,3m² CLN) và thửa 600 (333,8m² ONT), tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 08-10-2025, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D làm đơn, nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ là Trần Anh T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh D, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp yêu cầu khởi kiện của anh D, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh D, chị O và anh Đ vô hiệu.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên tách ra giải quyết ở vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 24-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 11- Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 08-10-2025 anh Nguyễn Văn D nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn D thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh D, chị Phan Thị Kim O và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Tiến Đ được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 4779 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh được lập thành văn bản và công chứng theo quy định của pháp luật vào ngày 10-10-2023. Ngày 13-10-2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi

nhánh D1 chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Tiến Đ đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó anh Đ chuyển mục đích sử dụng đất nên phần đất trên tách thành 02 thửa gồm: thửa số 599 tờ bản đồ số 55 diện tích 1.328,3 m² là đất trồng cây lâu năm; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15419 ngày 07/6/2024 và thửa 600 tờ bản đồ số 55 diện tích 333,8 m² là đất ở nông thôn; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15420 ngày 07/6/2024 do anh Trần Tiến Đ đứng tên sử dụng đất.

Anh D cho rằng việc vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ là nhằm đảm bảo cho anh M vay của ông H số tiền 300.000.000 đồng, thực tế vợ chồng anh không chuyển nhượng đất cho anh Đ, không nhận tiền từ anh Đ. Anh Đ và ông H cho rằng vợ chồng anh D sang nhượng đất cho anh Đ với giá 300.000.000 đồng và anh Đ đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh D, không có việc ông H cho anh M vay 300.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và trình bày của các đương sự thấy rằng:

Thứ nhất: Ngày 10-10-2023 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và Văn phòng C1 chứng nhận thì cùng ngày 10-10-2023 các bên thỏa thuận vợ chồng anh D được mua lại đất với số tiền không quá 120% (giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng) trong thời hạn 06 tháng (BL số 21).

Thứ hai: Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng nhưng giá thực tế của thửa đất là 1.038.100.000 đồng và anh Đ không chứng minh đã giao tiền cho vợ chồng anh D.

Thứ ba: Căn cứ vào giấy vay tiền lập ngày 26-3-2024 giữa bên cho vay là ông Phạm Hữu H và bên vay là anh Trần Thế M có nội dung là ông H cho anh M vay số tiền là 550.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 26-3-2024 đến 26-9-2024, lãi suất các bên thỏa thuận. Trong thời hạn vay trên anh M trả tiền cho ông H sẽ không phát sinh chi phí nào khác; ông M và ông H chịu trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 55) của ông Trần Tiến Đ bán cho vợ chồng anh D, chỉ O đến ngày 26-9-2024.

Việc ông H và anh Đ cho rằng trong số tiền vay 550.000.000 đồng thì thực tế ông H cho anh M vay là 200.000.000 đồng, còn 350.000.000 đồng là tiền anh Đ chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng anh D. Xét thấy lời khai của ông H và anh Đ là không đúng thực tế khách quan, vì giấy cho vay tiền lập ngày 26-3-2024 thì ký bên cho vay là ông H, bên vay là anh M, còn anh Đ ký tên người làm chứng.

Thứ tư: Căn cứ fife ghi âm, tin nhắn qua zalo giữa anh M và ông H; anh M1 và anh Đ có thể hiện nội dung ông H là người cho anh M vay tiền, còn anh Đ chỉ là người đứng tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh D, chị Phan Thị Kim O và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Tiến Đ được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 4779 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông H và anh M.

Tòa án cấp sơ thẩm cho lưu thông hợp đồng nêu trên là chưa xem xét đánh giá chứng cứ, khách quan, toàn diện. Do vậy, chấp nhận kháng cáo của anh D tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-10-2023 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh D, chị O và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Tiến Đ được Văn phòng C1 chứng nhận là vô hiệu.

Về việc anh D yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh D1 cấp cho anh Đ đứng tên, thấy rằng: Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh D1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh Đ đúng trình tự theo quy định pháp luật nên kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh D1 cấp cho anh Đ đứng tên.

Anh D, chị O liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 599 diện tích 1328,3m² CLN và thửa 600 diện tích 333,8m² ONT, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh).

[3] Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh D, chị O và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Tiến Đ được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 4779 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ 55, tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự để xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên buộc anh Đ giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh D.

Buộc vợ chồng anh D, chị O trả cho anh Đ số tiền xây hàng rào lưới B 40, công rào quanh đất là 210.000.000 đồng và số tiền anh Đ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm sang đất ở nông thôn diện tích 333,8 m² là 147.539.600 đồng. Tổng cộng trả số

tiền là 357.539.000 đồng. Đối với các khoản chi phí khác như tiền thuê người giữ nhà, lãi suất chậm trả,...anh Đ yêu cầu nhưng chưa đủ cơ sở nên không chấp nhận.

[3.2] Về hợp đồng vay tài sản, căn cứ vào giấy vay tiền lập ngày 26-3-2024 giữa bên cho vay là ông Phạm Hữu H và bên vay là anh Trần Thế M đã thỏa thuận số tiền vay là 550.000.000 đồng và tính đến ngày 26-9-2024 nếu anh M trả số tiền trên thì không phát sinh chi phí nào khác. Và tại phiên tòa phúc thẩm anh M cũng đồng ý trả số tiền vay là 550.000.000 đồng; tính lãi từ ngày 27-9-2024 trở đi trên số tiền vốn là 550.000.000 đồng theo mức lãi suất pháp luật quy định. Do anh M và ông H thỏa thuận lãi suất 3%/tháng cao hơn lãi suất quy định pháp luật là 20%/năm nên lãi suất được tính là 20%/năm. Cụ thể: $550.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\%/\text{tháng} \times 16 \text{ tháng}$ (tính đến ngày xét xử phúc thẩm) = 146.960.000 đồng.

Do vợ chồng anh D, chị O và anh M góp tiền mua phần đất trên và việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo số tiền vay nên buộc anh M cùng vợ chồng anh D, chị O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H số tiền 696.960.000 đồng.

Kể từ ngày 05-02-2026, anh D, chị O và anh M còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho ông H cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh D không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự; cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên xác định lại án phí sơ thẩm dân sự các đương sự phải chịu.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của anh D, chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST, ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11-Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 132, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 156, 157, 164, 165, 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn D:

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O và bên nhận chuyển nhượng là anh

Trần Tiến Đ được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 4779 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 55, tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 599 diện tích 1328,3m² CLN và thửa 600 diện tích 333,8m² ONT, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

1.2 Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15420 do Chi nhánh văn phòng Đ3 cấp ngày 07/6/2024, diện tích 1328,3 m² số thửa 599, tờ bản đồ số 55 do anh Trần Tiến Đ đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15419 do Chi nhánh văn phòng Đ3 cấp ngày 07/6/2024, diện tích 333,8 m² số thửa 600, tờ bản đồ số 55 do anh Trần Tiến Đ đứng tên.

Anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 599 diện tích 1328,3m² CLN và thửa 600 diện tích 333,8m² ONT, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh).

1.3 Buộc anh Trần Tiến Đ1 giao trả cho anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O phần đất diện tích đất 1.661,2m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 599 diện tích 1328,3m² CLN và thửa 600 diện tích 333,8m² ONT, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã D, tỉnh Tây Ninh) và tài sản trên đất gồm: Hàng rào lưới B40 cao 1,2 mét, chân xây gạch tô xi măng; cổng rào 05 mét kết cấu cửa sắt, cột cổng rào xây gạch tô xi măng; 78 bụi tre lấy măng (trung bình 04 cây trên bụi); 01 căn nhà tạm kết cấu tường gạch xây không tô, mái thiết, cửa sắt; mái che phía trước lợp thiết, trụ xi măng - có chiều ngang 04 mét, dài 12 mét.

1.4 Buộc anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O trả cho anh Trần Tiến Đ số tiền 357.539.000 (ba trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày anh Trần Tiến Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh D, chị O chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho anh Đ cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.5 Buộc anh Trần Thế M và anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Hữu H số tiền 696.960.000 (sáu trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày 05-02-2026, anh Trần Thế M và anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho ông Phạm Hữu H cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Nguyễn Văn D tự nguyện chịu 1.000.000 đồng, ghi nhận anh D đã nộp và Tòa án đã chi xong.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tiến Đ2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Anh Nguyễn Văn D và chị Phan Thị Kim O phải chịu là 17.876.950 (mười bảy triệu, tám trăm bảy sáu nghìn, chín trăm năm mươi) đồng.

- Anh Trần Thế M và anh Nguyễn Văn D, chị Phan Thị Kim O cùng phải chịu là 31.878.400 (ba mươi một triệu, tám trăm bảy tám triệu, bốn trăm) đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng mà anh D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008291 ngày 08-11-2024 và số 0005406 ngày 09-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn D không phải chịu, hoàn trả cho anh D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tiền số 0008186 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 11-TN;
- THADS tỉnh TN;
- Phòng THADS KV11-TN
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến