

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 997/2026/DS-PT

Ngày 04-8-2026

Tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – 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.

Trong các ngày 29 tháng 7 và 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 511/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 475/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 568/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. . Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ G, Ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Quốc T, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp H, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo giấy ủy quyền ngày 05/12/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N: Luật sư Mai Thanh T1, Công ty Luật TNHH MTV Mai Trần thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: bà Trần Thị Mỹ N1, sinh năm 1986.

Địa chỉ cư trú: số B, Tổ A, ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Mỹ N1: ông Trần Thanh M, sinh năm 1988, địa chỉ cư trú: ấp H, xã L, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: số A, Nguyễn Thị N2, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 25/03/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Mỹ N1: Luật sư Trịnh Minh T2, Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Nguyễn Trần Ngọc T3, sinh năm 2008; địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Trần Mỹ T4, sinh năm 2005; địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Trần Ngọc T3 và Nguyễn Trần Mỹ T4: bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1989; địa chỉ: B Chung cư M, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Căn hộ A, lô A, tầng G, chung cư F, khu phố C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/08/2025)

- Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố C, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D: bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1995; địa chỉ: E khu phố G, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 28/07/2025)

- Văn Phòng C; địa chỉ: số B, đường N, khu phố H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C; địa chỉ: Khu phố H, xã C, tỉnh Tây Ninh do Chi nhánh trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C; địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

4. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 4 năm 2025 và các văn bản trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Quốc T trình bày:

Ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), nguồn gốc thửa đất do cha mẹ để lại, ông N kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996. Đất trống không sử dụng từ năm 2000, sau đó cho đứa cháu nuôi vệt và cất nhà sinh sống trên thửa đất. Ông N và bà Huỳnh Thị Mỹ L đăng ký kết hôn vào năm 2016 và sống chung đến nay. Bà Huỳnh Thị Mỹ L có thể

chấp thừa đất trên vào năm 2018 cho Ngân hàng N4 - Phòng G để vay số tiền 200.000.000 đồng. Đến năm 2021 bà L muốn vay số tiền tăng thêm nhưng Ngân hàng không cho vay nên đã liên hệ với bà Trần Thị Mỹ N1 để vay tiền. Khoảng cuối năm 2020 đầu năm 2021 bà N1 đi cùng với bà L đến Ngân hàng N4 – Phòng G và dùng số tiền 200.000.000 đồng của bà N1 để tắt toán nợ vay và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và bà N1 giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 06/01/2021 bà N1 có đến nhà ông N để cho ông N ký hợp đồng vay tiền, ông N có ký hợp đồng vay tiền và thời điểm đó có bà L và ông N. Ông N cho rằng vào ngày 07/01/2021 ông chỉ nghĩ rằng đi ký giấy tờ vay tiền, không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau này tìm hiểu mới biết được là ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 14/5/2021 bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông N nhiều lần liên hệ với bà N1 để xin trả số tiền bao gồm tiền gốc là 200.000.000 đồng và số lãi vay là 3%/tháng tính từ thời điểm 06/01/2021 (chưa tiến hành trả lãi lần nào) để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N1 không đồng ý. Ông N xác định ông N không nhận tiền vay từ bà N1 mà bà L (vợ ông N) là người vay tiền và nhận tiền của bà N1. Đến khoảng tháng 01 năm 2025 ông N đi trích lục hồ sơ cung cấp cho Tòa án thì biết được bà N1 đã tặng cho thừa đất trên cho 02 người con ruột của bà N1 là Nguyễn Trần Ngọc T3 và Nguyễn Trần Mỹ T4, hiện thừa đất đã có quyết định thu hồi bồi thường. Tuy nhiên thừa đất số 792 là tài sản chung của ông N và bà Nguyễn Thị Kim D chưa phân chia tài sản chung vợ chồng khi ly hôn. Ông N là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ trước cho đến nay. Do đó ông N khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn N với bà Trần Thị Mỹ N1 đối với thừa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², đất trồng lúa tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An và tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà Trần Thị Mỹ N1 với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 đối với thừa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², đất trồng lúa tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà N1 là hợp đồng giả tạo nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Mỹ N1 do ông Trần Thanh M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị Mỹ N1 quen biết bà Huỳnh Thị Mỹ L và biết ông Nguyễn Văn N có nhu cầu chuyển nhượng đất nên vào ngày 06/01/2021 bà N1 có ký hợp đồng đặt cọc không có công chứng chỉ có bà Huỳnh Thị Mỹ L làm chứng để nhận chuyển nhượng thừa đất số 792, tờ bản đồ số 3 tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An với ông N số tiền 520.000.000 đồng bằng tiền mặt, số tiền còn lại phải thanh toán là 280.000.000 đồng thanh toán khi tiến hành công chứng tại Văn phòng C. Tổng số tiền chuyển nhượng thừa đất là 800.000.000 đồng. Vào ngày 07/01/2021 ông N và bà N1 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 tiến hành công chứng sang tên thừa đất trên thì bà N1 đã thanh toán đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông N. Vào tháng 05 năm 2021 bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa 792. Thời điểm từ ngày 07/01/2021 bà N1 trực tiếp quản lý sử dụng thừa đất trên, nhận đất trống chỉ trồng cây đước không cho thuê. Ngày 06/3/2024 bà N1 tiến hành

tặng cho thửa đất trên cho 02 người con ruột là Nguyễn Trần Ngọc T3 và Nguyễn Trần Mỹ T4, ông T3 bà T4 quản lý đất. Hiện tại thửa đất đã có quyết định thu hồi bồi thường. Do đó bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 112/2010/QĐ-CNTL ngày 22/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông N, bà D không có xác định thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng nên bà N cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà D. Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà N1 đối với thửa đất trên do bà N1 đã quản lý sử dụng đất từ ngày 07/01/2021 đến thời điểm khởi kiện đã trên 03 năm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Kim D do bà Nguyễn Thị Kim X là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Văn N chung sống với nhau như vợ chồng từ khoảng năm 1988 đến năm 2006 đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An. Quá trình chung sống thì cha mẹ của ông N cho vợ chồng ông N bà D thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An, ông N bà D có cất chòi trên đất sinh sống đến khoảng năm 2001 lên Thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp. Ông N chuyển nhượng thửa đất cho bà N1 thì bà D không biết do ông N nói với bà D là lấy sổ đỏ để đo đạc lại đất. Bà D và ông N đã thuận tình ly hôn theo quyết định số 112/2010/QĐ-CNTL ngày 22/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng chưa được phân chia khi ly hôn mà sẽ thỏa thuận phân chia giải quyết sau. Do đó bà D khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn N với bà Trần Thị Mỹ N1 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², đất trồng lúa tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà Trần Thị Mỹ N1 với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², đất trồng lúa tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Bà D không đồng ý áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà N1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:

Năm 2019 bà có vay của Ngân hàng N4 chi nhánh huyện C số tiền 200.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Qua người quen giới thiệu thì bà quen biết với bà Trần Thị Mỹ N1 để vay tiền, bà N1 cùng bà mang tiền đến Ngân hàng trả số tiền 200.000.000 đồng và lấy sổ đỏ ra giao cho bà N1 giữ. Bà N1 không giao cho bà giữ bất cứ giấy tờ gì. Bà N1 chỉ nói với bà là giữ sổ đỏ để làm lại sổ đỏ mới cho vợ chồng bà nên không có yêu cầu bà trả lãi. Sau đó thì bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn N có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 để ký giấy tờ

nhưng không biết ký giấy gì, bà N1 chỉ nói là ký giấy vay tiền, thực tế bà và chồng bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 792 cho bà N1. Đến ngày thu hồi bồi thường thửa đất số 792 thì vợ chồng bà mới trực tiếp đi gặp bà N1 thì bà N1 yêu cầu vợ chồng bà phải chuộc lại thửa đất với giá 2.800.000.000 đồng nên vợ chồng bà mới gửi đơn ngăn chặn không cho nhận tiền bồi thường đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 do bà Nguyễn Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/01/2021, bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) được công chứng tại Văn phòng C. Khi nhận chuyển nhượng, bà N1 đã hoàn tất thủ tục với cơ quan nhà nước và đăng bộ sang tên bà N1. Bà N1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông N và quản lý sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay. Ngày 06/3/2024 giữa bà Trần Thị Mỹ N1 với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 do tài sản của bà N1 nhận chuyển nhượng hợp pháp nên bà N1 có quyền tặng cho các con của bà đúng quy định của pháp luật. Đối với các yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho thì ông T3 và bà T4 không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Nguyễn Văn N thì đề nghị Tòa án vẫn công nhận hợp đồng tặng cho vì ông T3 và bà Mỹ T4 là người đã được bà Trần Thị Mỹ N1 tặng cho đất, đã quản lý sử dụng và đang được nhà nước thực hiện thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật nên đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Văn phòng C có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 03 tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An được thực hiện theo đúng quy trình, hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Trung tâm P có văn bản cung cấp ý kiến có nội dung:

Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa của bà Nguyễn Trần Mỹ T4 đồng sở hữu với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 thuộc dự án Khu đô thị M do Liên danh Vinhomes-VIG làm chủ đầu tư tại xã P, tỉnh Tây Ninh. Ngày 27/12/2024, Ủy ban nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định số 9665/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Khu đô thị M đối với ông bà Nguyễn Trần Mỹ T4 và ông bà Nguyễn Trần Ngọc T3, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.028.494.400 đồng (Đính kèm hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của ông bà Nguyễn Trần Mỹ T4 và Nguyễn Trần Ngọc T3). Đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật Chi nhánh Trung tâm phát triển

quỹ đất khu vực C sẽ phối hợp thực hiện theo quy định và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh đã căn cứ vào Điều 26, 35, 39, Điều 5, 147, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 25, 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 129, 205, 221, 429, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 31, 45, 236 Luật Đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Mỹ N1 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim D về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Mỹ N1 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà Trần Thị Mỹ N1 với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim D về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà Trần Thị Mỹ N1 với ông Nguyễn Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Trần Mỹ T4 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định là 5.000.000 đồng ông N phải chịu đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cho chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng

theo biên lai thu số 0001783 ngày 28/07/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh để thi hành án phí. Bà Nguyễn Thị Kim D đã nộp xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/5/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D làm đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim D, tuyên vô hiệu hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N do ông Nguyễn Quốc T6 đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Ông Nguyễn Quốc T6 cùng Luật sư Mai Thanh T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 792 là đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, không phải là của cá nhân ông N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa các thành viên trong hộ gia đình của ông N gồm Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Thị Kim N3 và Nguyễn Thị Kim X vào tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định quyền sử dụng thửa đất số 792 không phải là tài sản chung của vợ chồng không loại trừ là tài sản chung của hộ gia đình là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía nguyên đơn đã xác nhận các thành viên trong hộ gia đình của ông N, ông N thực hiện giao dịch cá nhân là chưa đúng chủ thể chuyển nhượng làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu dẫn đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu nhất quán trong việc đánh giá chứng cứ, trong quá trình các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng, từ đặt cọc quyền sử dụng đất, từ giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng, đến giá trị quyền sử dụng đất thực tế, thể hiện giao dịch chuyển nhượng là giao dịch giả tạo để vay tiền. Trường hợp có đủ căn cứ đánh giá, giải quyết về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Trần Thị Mỹ N1 do ông Trần Thanh M đại diện không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông N và của bà D. Ông Trần Thanh M cùng Luật sư Trịnh Minh T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng, nguồn gốc phần diện tích thửa đất số 792 là của cha mẹ ông N để lại, ông N được cấp quyền sử dụng đất, không phải là đất khai phá không phải là đất của hộ gia đình, ông N đã lập thủ tục chuyển nhượng hợp pháp cho bà N1, bà N1 đã tặng cho các con, lập luận của nguyên đơn không có cơ sở để hủy hoặc sửa bản án. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Toà 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 Nguyễn Văn N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của ông N và bà D, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D 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: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5, Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C vắng mặt, có yêu cầu 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: nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D khởi kiện và yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự có liên quan đến thửa đất số 792 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà N1, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N1 và anh Nguyễn Trần Ngọc T3 và chị Nguyễn Trần Mỹ T4 là vô hiệu. Ông N và bà D cho rằng, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để vay tiền, không phải là chuyển nhượng thực sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N và yêu cầu độc lập của bà D, chính vì vậy cả ông N và bà D cùng kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Mỹ N1 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản; đồng thời cho rằng thửa đất số 792 được cấp cho hộ gia đình nên việc cấp sơ thẩm xác định là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn N là không đúng, từ đó đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc và chủ thể có quyền sử dụng đất: các đương sự đều trình bày thống nhất, nguồn gốc thửa đất số 792 tờ bản đồ số 03 là của cha mẹ ông N để lại cho ông N, ông N kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 11/12/1996 và trực tiếp sử dụng từ đó đến nay. Phía nguyên đơn cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, thửa đất 792 được cấp cho hộ gia đình, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho “hộ gia đình” theo quy định của pháp luật đất đai từng thời kỳ; cũng không chứng minh được tại thời điểm Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có những thành viên nào cùng có quyền sử dụng đất chung với ông Nguyễn Văn N. Việc nguyên đơn cho rằng hồ sơ địa chính thể hiện cấp cho hộ gia đình chỉ là ý kiến trình bày, không có

tài liệu chứng minh tương ứng. Do đó, không có căn cứ xác định cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng hoặc xác định sai chủ thể có quyền sử dụng đất.

[4.2] Ông N, bà D cùng bà L cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 792 là tài sản chung của ông N và bà D cũng không có cơ sở để xem xét, vì ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim D chung sống với nhau vào năm 1988, nhưng đến năm 2006 mới đăng ký kết hôn, là sau thời điểm mà Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 cho đăng ký kết hôn trong thời gian 02 năm để được tính thời điểm kết hôn là thời điểm chung sống, vì vậy thời điểm kết hôn của ông N và bà D được tính từ năm 2006. Đến năm 2010, ông N và bà D ly hôn, các bên chỉ xác định tài sản chung là căn nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh và không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 792. Đến nay cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Nguyễn Văn N đã nhập quyền sử dụng thửa đất này vào khối tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy cũng không có cơ sở để xác định thửa đất số 792 là tài sản chung của ông N và bà D.

[4.3] Đối với nội dung cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 được lập thành văn bản, được công chứng hợp pháp, các bên tham gia giao kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không có tài liệu nào chứng minh việc giao kết bị cưỡng ép hoặc bị lừa dối. Kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký và dòng chữ “*đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng*” trên hợp đồng đặt cọc đều do chính ông Nguyễn Văn N ký, viết. Nguyên đơn không có yêu cầu giám định lại, cũng không xuất trình được tài liệu nào chứng minh kết luận giám định không khách quan hoặc không đúng quy định.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/01/2021 thể hiện rõ các bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định giá chuyển nhượng và việc bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Trần Thị Mỹ N1 hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Trong khi đó, nguyên đơn cho rằng giữa các bên tồn tại quan hệ vay tài sản nhưng ngoài lời trình bày của mình và của bà Huỳnh Thị Mỹ L thì không cung cấp được bất kỳ chứng cứ khách quan nào thể hiện việc các bên xác lập hợp đồng vay, thỏa thuận về thời hạn vay, lãi suất, nghĩa vụ hoàn trả hoặc việc quyền sử dụng đất chỉ được dùng làm biện pháp bảo đảm cho khoản vay. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Việc nguyên đơn không chứng minh được giao dịch vay là có thật thì không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[4.4] Nguyên đơn ông N cùng người đại diện hợp pháp của ông N cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7-Tây Ninh thì phần đất tranh chấp là đất trống, trên đất có nhà của bà Trương Thị Liễu H1 nhưng phần nhà của bà Liễu H1 cũng được xác định ở vị trí khác không phải

được xây dựng trên thửa đất số 792 theo Biên bản đo đạc, kiểm đếm hiện trạng tài sản ngày 17/8/2024 của Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện C. Mặt khác, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà Trần Thị Mỹ N1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiếp tục thực hiện quyền định đoạt bằng việc tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trần Ngọc T3 và chị Nguyễn Trần Mỹ T4 theo đúng trình tự pháp luật. Việc người được tặng cho được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền lập phương án bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là hệ quả pháp lý phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đã được xác lập hợp pháp, không phải là căn cứ làm vô hiệu các giao dịch trước đó.

[5] Đối với ý kiến cho rằng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng khác với giá ghi trong hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy đây chỉ là tình tiết cần xem xét khi đánh giá chứng cứ, không phải là căn cứ đương nhiên làm phát sinh hiệu lực vô hiệu của hợp đồng. Hơn nữa, chính nguyên đơn đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng đặt cọc; đồng thời không có tài liệu chứng minh việc các bên không thực hiện giao dịch chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Vì vậy, sự khác biệt về giá thể hiện trong các giấy tờ không làm thay đổi bản chất pháp lý của giao dịch đã được xác lập.

[6] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng chủ thể có quyền sử dụng đất và áp dụng đúng các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Bộ luật Tố tụng dân sự khi không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Các nội dung kháng cáo của nguyên đơn không cung cấp tình tiết mới hoặc chứng cứ mới có giá trị làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà D là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí phí phúc thẩm: ông N bà D kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên xem xét cho ông N miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn N](#).

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Kim D](#).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 119, 122, 123, 124, 129, 205, 221, 429, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 31, 45, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 2 Luật Người cao tuổi; các Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn N](#) về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 giữa ông [Nguyễn Văn N](#) và bà [Trần Thị Mỹ N1](#) đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại [ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An \(nay là xã P, tỉnh Tây Ninh\)](#).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Kim D](#) về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 giữa ông [Nguyễn Văn N](#) và bà [Trần Thị Mỹ N1](#) đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại [ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An \(nay là xã P, tỉnh Tây Ninh\)](#).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông [Nguyễn Văn N](#) về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà [Trần Thị Mỹ N1](#) với anh [Nguyễn Trần Ngọc T3](#) và chị [Nguyễn Trần Mỹ T4](#) đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại [ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An \(nay là xã P, tỉnh Tây Ninh\)](#).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà [Nguyễn Thị Kim D](#) về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5059, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2024 giữa bà [Trần Thị Mỹ N1](#) với ông [Nguyễn Trần Ngọc T3](#) và bà [Nguyễn Trần Mỹ T4](#) đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.182m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại [ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An \(nay là xã P, tỉnh Tây Ninh\)](#).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định là 5.000.000 đồng ông [N](#) phải chịu đã nộp xong.

6. Về án phí:

Miễn án phí cho nguyên đơn ông [Nguyễn Văn N](#).

Bà [Nguyễn Thị Kim D](#) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001783 ngày 28/07/2025 và 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0010414 ngày 14/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà [Nguyễn Thị Kim D](#) đã nộp đủ án phí.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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, 8, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

8. 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 Khu vực 7 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- 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