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

Bản án số: 380/2026/DS-PT
Ngày: 26 -3 -2026
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy Lành

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi, *Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 835/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 875/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Huy H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số B đường N, Tổ F, Khu phố B, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thế C, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Đường C, Ấp D, xã D, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2025). (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964.

2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số C Khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt không có lý do)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965.

2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ F, ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt không có lý do)

4. Người kháng cáo: Ông Lâm Huy H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lâm Huy H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Thế C trình bày:

Ngày 19/01/2023, ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G đối với thửa đất số 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ 18 tại khu phố N, phường N, thành phố T (nay là khu phố N, phường B) với tổng diện tích 4.002,4m^2 với giá 1.525.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho ông T, bà G số tiền 615.000.000 đồng, và ông T, bà G cam kết sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này với ông H tại Văn phòng công chứng trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận cọc 19/01/2023. Sau khi ký hợp đồng này thì ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G nhiều lần yêu cầu ông H thanh toán thêm tiền cọc do gia đình ông bà có việc cần dùng đến nên ngày 13/4/2023, ông H có giao cho ông T, bà G thêm số tiền 600.000.000 đồng. Đến tháng 05/2023, ông H nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nhưng ông T, bà G cố tình tránh mặt.

Sau đó, ông H được biết vào ngày 05/5/2023 ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 có địa chỉ tại Tổ A, ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Thực tế đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông T, bà G và ông Nguyễn Văn C1. Việc này thể hiện ở giấy mượn tiền ngày 05/5/2023 với nội dung là ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 có cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G vay số tiền 1.450.000.000 đồng, lãi suất 50.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, bên cho vay đã nhận trước tiền lãi 50.000.000 đồng. Thời điểm hiện tại thì ông T, bà G vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này.

Việc ông T, bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H để bán thửa đất số 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ số 18, đã nhận tổng cộng 1.215.000.000 đồng nhưng sau đó lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T1, bà T2 là hành vi gian dối, trái quy định của pháp luật.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G vì đây là hợp đồng giả cách.

- Yêu cầu buộc ông T, bà G thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ 18 tại khu phố N, phường N, thành phố T (nay là khu

phố N, phường B) với tổng diện tích 4.002,4m^2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G phải thanh toán số tiền do chậm thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thửa đất trên với lãi suất 10%/tháng tính từ ngày 13/7/2023 đến thời điểm xét xử, tính tròn 25 tháng số tiền là 260.400.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vợ chồng ông có ký hợp đồng với ông H về việc chuyển nhượng phần đất thửa 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ 18, đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên ông bán đất cho ông H 03 lần, giá bán tổng bao nhiêu ông không biết, ông bán lần đầu 05m giá 50.000.000 đồng/01m ngang dài 50m, sau đó bán 11m giá 50.000.000đồng/01m ngang dài 50m, sau cùng bán 10m giá 40.000.000 đồng/01 m ngang dài 60m. Mỗi lần bán vào thời gian nào ông không nhớ. Vợ chồng ông có nhận tiền cọc 03 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng, đều có lăn tay, ký tên. Ông chỉ mới nhận tiền cọc được 300.000.000 đồng.

Ngày 05/5/2023, ông cần tiền nên có vay tiền của ông Nguyễn Văn C1 số tiền 1.450.000.000 đồng và có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên để thế chấp. Vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T3. Nay ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T3, đồng ý trả số tiền 1.450.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H nhưng tại phiên tòa ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H, đồng ý trả tiền cọc đã nhận của ông H là 300.000.000 đồng và tiền lãi của 300.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền 1.215.000.0000 đồng và tiền lãi của 1.215.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2025 và quá trình gải quyết vụ án, bị đơn bà G trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/5/2023 với ông T, bà G về việc chuyển nhượng phần đất thửa 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ 18, đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Lý do ký hợp đồng chuyển nhượng là do con trai ông là Nguyễn Văn C1 kêu vợ chồng ông mua, vợ chồng ông đã giao số tiền 1.450.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng cho ông T, bà G. Tuy nhiên ông T, bà G chỉ giao bản chính sổ đỏ, chưa giao đất. Sau khi Tòa án mời làm việc, con trai ông mới nói là cho ông T, bà G vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông T, bà G và có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về việc vay tài sản, yêu cầu ông T, bà G phải trả số tiền 1.450.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, đồng ý khấu trừ 50.000.000 đồng tiền lãi đã nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày: thống nhất với ý kiến của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Ông có cho ông T, bà G vay tiền, số tiền 1.450.000.000 đồng vào ngày 05/5/2023. Khi vay ông T, bà G thế chấp phần đất thửa 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ 18, đất tọa lạc tại khu

phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh nên có ký hợp đồng chuyển nhượng với cha mẹ ông tại Văn phòng C2. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giấy mượn tiền có mặt ông, cha mẹ ông, ông T, bà G. Ông T, bà G đã nhận đủ 1.450.000.000 đồng tại phòng công chứng và có ký tên, lăn tay vào giấy mượn tiền ngày 05/5/2023. Ông và cha mẹ ông cũng ký tên bên cho vay. Nguồn gốc số tiền cho vay là của cha mẹ ông. Khi vay thỏa thuận thời gian vay là 06 tháng, lãi suất 4%/tháng, đã nhận trước 50.000.000 đồng tiền lãi. Nay ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông, trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ ông và ông T, bà G thì ông T, bà G phải trả số tiền vay 1.450.000.000 đồng và tiền lãi cho cha mẹ ông, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 124, 129, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 92, 147, 157, 158, 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 05/5/2023, số công chứng 2626, quyển só 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất diện tích 40002,4m^2, thửa đất số 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ số 18 Khu phố N, Phường B, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu công nhận và lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa anh Lâm Huy H và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G.

Hủy bỏ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/01/2023 giữa anh Lâm Huy H với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G đối với quyền sử dụng đất diện tích 40002,4m2, thửa đất số: 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ số 18 tại Khu phố N, Phường B, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho anh L Huy Hoàng số tiền cọc đã nhận là 1.215.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười lăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu trả số tiền 260.400.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền lãi chậm thực hiện việc công chứng chuyển nhượng với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/7/2023 đến ngày xét xử.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn văn T1, bà Trần Thị T2 số tiền 2.334.041.500 đồng(hai tỷ ba trăm ba mươi bốn triệu không

trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng), tiền lãi quá hạn là 789.041.500 đồng (bảy trăm tám mươi chín triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (28/8/2025) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị G phải chịu 63.715.500 đồng (sáu mươi ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Huy H phải chịu 13.320.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 6.060.000 đồng (Sáu triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004049 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Ông H còn phải nộp 7.260.000 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T1, bà T2 27.750.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000974 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 11/9/2025, ông Lâm Huy H, là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do của việc kháng cáo: Diện tích đất tranh chấp, ông T, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện chuyển nhượng. Đất đã được ông T và bà G bàn giao cho ông H vào ngày 06/6/2023, ông H cải tạo và sử dụng, trên đất có một số cây ăn trái, trồng thêm cây Thàn Mát (cây S). Về nghĩa vụ thanh toán, ông H đã thanh toán 1.215.000.000 đồng/1.525.000 đồng. Như vậy, ông H đã thanh toán hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Do đó, đề nghị:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 18, tại Khu phố N, Phường N, TP T (nay là KP N, Phường B, tỉnh Tây Ninh) theo đúng như Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2023, giấy nhận tiền ngày 13/04/2023 và giấy cam kết ngày 06/06/2023.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G trả lãi đối với số tiền đã nhận 1.215.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm, theo đúng nội dung giấy cam kết ngày 06/06/2023 và đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại đơn kháng cáo, ông H cho rằng, tại cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, ông không yêu cầu cấp phúc thẩm tiến hành xem xét tại chỗ vì xét thấy không cần thiết.

Bị đơn Nguyễn Văn T, Lê Thị G vắng mặt không có lý do không trình bày ý kiến.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1, Trần Thị T2 không có ý kiến về kháng cáo của ông Lâm Huy H. Ông T1, bà T2 xác định kháng cáo của ông H không liên quan đến ông bà.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lâm Huy H, ngày 11/9/2025 nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn T, Lê Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn C1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Huy H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G phải thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 18, tại Khu phố N, Phường N, TP T (nay là KP N, Phường B, tỉnh Tây Ninh) cho ông Lâm Huy H theo đúng như Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2023, giấy nhận tiền ngày 13/04/2023 và giấy cam kết ngày 06/06/2023.

Cấp sơ thẩm xác định giữa ông H và bà G, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay nhưng chưa công chứng chứng thực đối với thửa đất số 843, tờ bản đồ số 18, tại Khu phố N, Phường N, TP T (nay là KP N, Phường B, tỉnh Tây Ninh), số tiền ông T, bà G nhận của ông H là 1.215.000.000 đồng là phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định đây là tiền đặt cọc là không phù hợp. Tại Giấy nhận tiền ngày 13/4/2023, các bên có xác nhận *"tính ngày 13/4/2023 thì chúng tôi đã nhận từ ông Lâm Huy H tổng số tiền 1.215.000.000 (Một tỷ hai trăm mười lăm triệu đồng) là tiền đặt cọc để mua đất. Vậy nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại văn phòng công chứng thì ông Lâm Huy H chỉ phải thanh toán cho vợ chồng tôi số tiền còn lại là 310.000.000 (Ba trăm mười triệu đồng)*. Tuy nhiên nội dung hợp đồng ngày 19/01/2023 thể hiện việc chuyển nhượng thửa đất, diện tích cụ thể. Và xác định khi ký kết hợp đồng sẽ chỉ trả thêm 310.000.000 đồng còn thiếu. Như vậy, mặc dù biên nhận viết số tiền là tiền cọc nhưng các nội dung thoả thuận trong hợp

đồng là các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Ghi rõ số thửa, diện tích, số tiền phải thanh toán. Số tiền ông H giao cho ông T, bà G lớn hơn 2/3 giá trị tài sản chuyển nhượng nên không thể coi đây là tiền đặt cọc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện rõ các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Bên ông T, bà G đã giao đất cho ông H sử dụng nên cần áp dụng khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông T, bà G. Tại phiên hoà giải tại cấp sơ thẩm, ông T, bà G đồng ý làm thủ tục sang nhượng cho ông H cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng đặt cọc là không thể hiện đúng ý chí của các bên và không phù hợp với các tình tiết của vụ án.

[2.2] Về yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G trả lãi đối với số tiền đã nhận là 1.215.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm, theo đúng nội dung giấy cam kết ngày 06/06/2023 số tiền 260.400.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) là tiền lãi chậm thực hiện việc công chứng chuyển nhượng với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/7/2023 đến ngày xét xử. Xét thấy, số tiền 1.215.000.000 đồng ông H giao cho ông T, bà G là tiền chuyển nhượng đất. Ông T, bà G đã giao đất cho ông H sử dụng nên không phát sinh thiệt hại của ông H. Mặc dù tại Bản cam kết ngày 06/6/2023, ông T, bà G có thống nhất về việc trả lãi đối với phần tiền đã nhận nhưng tại phiên toà sơ thẩm ông T, bà G không đồng ý nội dung này. Đồng thời nội dung này không phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ông T, bà G chậm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông H có thể phát sinh thiệt hại cho ông H nhưng ông H phải cung cấp chứng cứ về thiệt hại nếu có.

[2.3] Do yêu cầu buộc ông T, bà G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên ông H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu cho ông T, bà G là 310.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan và toàn diện. Kháng cáo của anh Lâm Huy H về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Việc ông H yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã thanh toán do lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ công chứng hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G phải thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 18, tại Khu phố N, Phường N, TP T (nay là KP N, Phường B, tỉnh Tây Ninh) cho ông Lâm Huy H là có cơ sở chấp nhận; Đề nghị, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị G trả lãi đối với số tiền đã nhận là 1.215.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm, số tiền 260.400.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) là chưa phù hợp.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Huy H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu tính lãi không được chấp nhận và phần tiền phải tiếp tục thanh toán 310.000.000 đồng cho ông T, bà G. Ông T được miễn án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Bà G phải chịu án phí không có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Huy H và 50% án phí đối với nghĩa vụ phải trả tiền cho ông T1, bà T2.

[5.21 Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông Lâm Huy H được chấp nhận một phần nên ông Lâm Huy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Huy H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 28– 8 - 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 124, 129, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 05/5/2023, số công chứng 2626, quyển só 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất diện tích 4002,4m^2, thửa đất số: 843 (trích từ thửa 380), tờ bản đồ số 18 tại Khu phố N, Phường B, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa ông Lâm Huy H và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G.

Ông Lâm Huy H được quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 4002,4m^2, thửa đất số 843, tờ bản đồ số 18 tại Khu phố N, Phường B, tỉnh Tây Ninh theo kết quả giải quyết của Toà án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Huy H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về yêu cầu trả số tiền 260.400.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền lãi chậm thực hiện việc công chứng chuyển nhượng với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/7/2023 đến ngày xét xử.

4. Ông Lâm Huy H có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G số tiền 310.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 số tiền 2.334.041.500 đồng(hai tỷ ba trăm ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 95.000.000 đồng

(chín mươi lăm triệu đồng), tiền lãi quá hạn là 789.041.500 đồng (bảy trăm tám mươi chín triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/8/2025) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị G phải chịu 39.340.415 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm bốn mươi ngàn bốn trăm mười lăm đồng) án phí DSST có giá ngạch và 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch.

Ông Lâm Huy H phải chịu 26.816.000 đồng (Hai mươi sáu triệu tám trăm mười sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 6.060.000 đồng (Sáu triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004049 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Ông H còn phải nộp 20.756.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T1, bà T2 27.750.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000974 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Huy H không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004120 ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh cho ông H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thúy Lành