

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 762/2026/DS-PT
Ngày: 09-06-2026
V/v “Tranh chấp 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 Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo – 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 462/2026/QĐ-PT ngày 18/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Võ Thị T, sinh năm 1971;
 - Ông Thành Công L, sinh năm 1995;
 - Ông Thành Công N, sinh năm 1997;
 - Bà Thành Thị Thanh T1, sinh năm 2000;
- Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

(Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 là ông Đặng Văn S, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ liên hệ: Số C L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 02-11-2022) (Có mặt)

5. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1939; Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T2:

+ Bà Thành Thị L1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số D, ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An). (Có mặt)

+ Bà Thành Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số D, ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Số D, ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An). (Có mặt)

+ Ông Thành Văn T3; Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An) (Vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

2. Bà Thành Thị H, sinh năm 1966; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-9-2022, 01-11-2022, đơn yêu cầu ngày 05-5-2025, các văn bản tiếp theo, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 do ông Đặng Văn S đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Ngày 15-3-2010, ông Thành Công D (chồng bà T) thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H diện tích ngang 10m x dài 57m với giá 70.000.000 đồng. Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 1961, 1963 tờ bản đồ số 3 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã M, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 165983 số vào sổ H 03580 do UBND huyện Đ cấp ngày 21-11-2008 và giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất AN 165986 số vào sổ H 03583 do UBND huyện Đ cấp ngày 21-11-2008. Hiện đo đạc thực tế là 593,3m² thuộc một phần các thửa 1964 (21,9m², loại đất ONT), thửa 1963 (303,4m², loại đất HNK), thửa 1961 (268m², loại đất CLN). Ông D và ông T4, bà H lập giấy bán đất ngày 15-3-2010. Ông D đã giao cho bà H 60.000.000 đồng khi ký giấy bán đất ngày 15-3-2010. Ông T4, bà H đã giao bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ. Ngày 27-4-2012, ông D đã giao đủ số tiền còn lại cho ông T4. Ngày 17-4-2022, ông D chết. Bà T và các con liên hệ với ông T4, bà H để làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật nhưng ông T4, bà H không hợp tác và sự việc tranh chấp kéo dài đến nay. Bà T, ông L, ông N, bà T1, bà T2 khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là “Giấy mua bán đất” ngày 15-3-2010 giữa ông D và ông T4, bà H.

- Buộc ông T4, bà H thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cung cấp hồ sơ, thực hiện các thủ tục hành chính để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà T, ông D.

- Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T4, bà H thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng bà Phạm Thị T2 chết, Tòa án đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 vào tham gia tố tụng nhưng bà Thành Thị L1, ông Thành Văn T3 cho rằng không liên quan đến vụ việc.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H: vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không cung cấp lời khai về nội dung vụ án và từ chối khai khi Tòa án tiến hành lấy lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 109, 128, 137, 146, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T2 đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 593,3m² thuộc một phần các thửa 1964 (21,9m², loại đất ONT), thửa 1963 (303,4m², loại đất HNK), thửa 1961 (268m², loại đất CLN) tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay thuộc ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành Công D với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H thể hiện là “Giấy mua bán đất” ngày 15-3-2010.

- Buộc ông Nguyễn Văn T4 và bà Thành Thị H phải trả cho bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 tổng cộng 208.351.367 đồng (hai trăm lẻ tám triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng) gồm tiền chuyển nhượng đất 60.000.00 đồng và bồi thường thiệt hại 148.351.367 đồng.

- Buộc bà Võ Thị T trả cho bà Thành Thị H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 165983 số vào sổ H 03580, AN 165986 số vào sổ H 03583 do UBND huyện Đ cấp cùng ngày 21-11-2008 cho bà Thành Thị H.

3. Về chi phí tố tụng:

- Bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 phải chịu 14.688.000 đồng. Bà Võ Thị T chịu 1.000.000 đồng chi phí xác minh, thu thập chứng cứ. Toàn bộ số tiền này bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

- Ông Nguyễn Văn T4 và bà Thành Thị H phải chịu 14.688.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc ông T4 và bà H phải trả lại cho bà T 14.688.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn bà Võ Thị T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T (có kháng cáo) và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn còn lại là ông L, ông N, bà T1 trình bày: Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T4, bà H đúng quy định pháp luật, ngay tình, hợp đồng theo giấy bán đất ngày 15/3/2010 không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Ông D đã trả đủ tiền cho ông T4, bà H. Ông T4, bà H tự nguyện và minh mẫn khi chuyển nhượng đất cho ông D. Sau khi ký giấy tay, phía bên bà H, ông T4 không hỗ trợ để nguyên đơn thực hiện việc sang tên đối với phần đất chuyển nhượng. Dẫn đến vụ việc kéo dài từ năm 2010 đến năm 2021 làm cho không đủ điều kiện tách thửa, bà T không thực hiện được quyền đăng ký sang tên cho bà T. Đồng thời, bà T, ông D có thời gian canh tác trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông T4, bà H, chỉ không canh tác được từ khi ông D chết đến nay vì phát sinh tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để chấp nhận kháng cáo của bà T, cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đề nghị triệu tập người làm chứng là những người chứng kiến việc mua bán đất gồm ông Hồ Văn L2, ông Huỳnh Văn Q theo giấy bán đất ngày 15/3/2010. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu triệu tập ông Trương Văn T5 là người bán đất sang lập phần đất mua từ ông T4 và bà H khoảng 70 xe đất với giá là 500.000 đồng/01xe thành tiền là 35.000.000 đồng (trước đây phần đất mua trung thấp). Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nếu có căn cứ thì hủy bản án sơ thẩm vì không triệu tập người làm chứng ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Thành Thị H trình bày: Bà thừa nhận bà và ông T4 có bán đất cho ông D theo giấy bán đất ngày 15/3/2010. Sau khi ký giấy, bà đã đưa bà T 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán không có đo đạc thực tế. Hiện tại, bà và ông T4 vẫn đang quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà thừa nhận nguyên đơn có đồ đất nhưng chỉ đồ khoảng 55 xe đất, thống

nhất giá như đại diện nguyên đơn trình bày và không đồng ý trả lại giá trị 35.000.000 đồng như yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

- Bà Thành Thị L1 trình bày: Trong vụ án này, bà không có liên quan gì, không có ý kiến gì nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Thấy rằng: Bà Võ Thị T kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm để thu thập thêm lời khai người làm chứng và áp dụng Án lệ số 55/2022/AL nhằm công nhận "Giấy mua bán đất" ngày 15/3/2010. Tuy nhiên, kết quả xác minh cho thấy đất tranh chấp hiện do bị đơn quản lý và diện tích đo đạc thực tế không đủ điều kiện tách thửa theo Luật Đất đai năm 2024, khiến giao dịch bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định khi đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đã chết (bà T2) do người thừa kế từ chối tham gia, đồng thời buộc phía bị đơn trả lại 60 triệu đồng tiền gốc và bồi thường 148.351.367 đồng (tương đương 50% thiệt hại chênh lệch giá trị đất). Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên các nội dung cốt lõi của bản án sơ thẩm, nhưng sửa lại cách tuyên án bằng việc bổ sung điều khoản cho phép bà H được liên hệ cơ quan thẩm quyền cấp lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bà T cố tình không hoàn trả cho bà H 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở phân tích đánh giá yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị T thì Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu

kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T2 là ông Thành Văn T3; bị đơn ông Nguyễn Văn T4 đã được triệu tập lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không tham gia phiên tòa phúc thẩm và thuộc trường hợp được quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn bà Võ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu gì mới.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà T, ông L, ông N, bà T1, bà T2 khởi kiện ông T4 và bà H yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là “Giấy mua bán đất” ngày 15-3-2010 giữa ông D và ông T4, bà H đối với diện tích đất 593,3m² thuộc một phần các thửa 1964 (21,9m²), thửa 1963 (303,4m²), thửa 1961 (268m²) tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay thuộc ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh). Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà T:

[5] Các nguyên đơn gồm: Bà T, ông L, ông N, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là “Giấy mua bán đất” ngày 15-3-2010 giữa ông D và ông T4, bà H; Buộc ông T4, bà H thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cung cấp hồ sơ, thực hiện các thủ tục hành chính để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà T, ông D. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T4, bà H thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H luôn vắng mặt, không cung cấp lời khai về nội dung vụ án và từ

chối khai khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H có mặt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của bà T xác định bà T đang giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1961 và 1963. Các đương sự thống nhất dùng Mảnh trích đo địa chính số 4 -2025 ngày 10-01-2025 của Công ty TNHH K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16-01-2025, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-4-2023, kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 05-6-2025 của Công ty cổ phần T6.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T đối với bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất" ngày 15-3-2010 giữa ông D và vợ chồng ông T4, bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy.

[6.1.1] Về hình thức hợp đồng: "Giấy mua bán đất" ngày 15-3-2010 giữa ông D và vợ chồng ông T4, bà H hoàn toàn lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực quy định tại Điều 122, Điều 124 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (pháp luật nội dung thời điểm xác lập giao dịch). Các bên vi phạm về mặt hình thức khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6.1.2] Về nội dung và đối tượng hợp đồng: Trong "Giấy mua bán đất" ngày 15-3-2010, các bên chỉ ghi diện tích ngang 10m x dài 57m chung chung, không ghi rõ thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ nào, ranh giới và tứ cận cụ thể. Qua đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn, diện tích đất tranh chấp thực tế là 593,3m², nằm phân tán thuộc một phần của 03 thửa đất độc lập khác nhau có mục đích sử dụng khác biệt: Thửa 1964 (21,9m², đất ở nông thôn - ONT), Thửa 1963 (303,4m², đất trồng cây hàng năm khác - HNK) và Thửa 1961 (268m², đất trồng cây lâu năm - CLN) tờ bản đồ số 3. Do đó, đối tượng của giao dịch chuyển nhượng không xác định rõ ràng ranh giới mục đích ngay từ khi giao kết, vi phạm điều kiện có hiệu lực về nội dung giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6.1.3] Về điều kiện thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hiệu lực hợp đồng. Tuy nhiên, Án lệ số 55/2022/AL chỉ được áp dụng khi phần đất thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp và đủ điều kiện thực hiện nghĩa vụ đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật đất đai. Trong vụ án này, phần diện tích đất thực tế đo đạc là 593,3m² cắt ngang qua một phần của 03

thửa đất mục đích sử dụng khác nhau, gồm: một phần Thửa 1964 (21,9m², đất ở nông thôn - ONT), Thửa 1963 (303,4m², đất trồng cây hàng năm khác - HNK) và Thửa 1961 (268m², đất trồng cây lâu năm - CLN) tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay thuộc ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh). Đối chiếu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 25-10-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về diện tích tối thiểu được phép tách thửa, thì phần đất này hoàn toàn không đáp ứng được điều kiện kích thước và diện tích tối thiểu để tách thành thửa độc lập. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất" ngày 15-3-2010 giữa các bên không có tính khả thi để thực hiện trên thực tế, vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, về hiện trạng quản lý sử dụng, từ năm 2010 đến nay, diện tích đất tranh chấp này vẫn do phía bị đơn (ông T4, bà H) trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác. Gia đình bà Võ Thị T chưa từng nhận bàn giao đất trên thực địa, chỉ giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Do giao dịch mới dừng lại ở việc giao nhận giấy tờ gốc, chưa bàn giao tài sản trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy mua bán đất" ngày 15-3-2010 giữa các bên vô hiệu hoàn toàn đúng pháp luật quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự 2005. Kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Về giải quyết hậu quả pháp lý: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa sơ thẩm đã có ý kiến đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Trương Văn T5 là người đã bán và đổ 70 xe đất để sang lấp phần đất mua của bị đơn, với tổng giá trị là 35.000.000 đồng để làm rõ quyền lợi của bên nguyên đơn. Tuy nhiên, theo biên bản phiên tòa sơ thẩm đều không thể hiện yêu cầu này như đại diện của nguyên đơn trình bày. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H cũng thừa nhận có việc nguyên đơn đổ đất sang lấp một phần đất tranh chấp nhưng chỉ thừa nhận chỉ đổ có 55 xe. Hội đồng xét xử nhận thấy: có sự việc nguyên đơn sang lấp một phần đất tranh chấp đều này làm tăng giá trị phần đất đang tranh chấp, nhưng phần đất đang tranh chấp đã được thẩm định theo giá thị trường tại thời điểm xét xử (tại cấp sơ thẩm) theo kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 05-6-2025 của Công ty cổ phần T6 để làm căn cứ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là cũng đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Vì vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Trương Văn T5 vào tham gia tố tụng để làm rõ giá trị phần đất sang lấp nhưng yêu cầu của đại diện của nguyên đơn. Do hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005. Việc Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả 60.000.000 đồng tiền gốc (chỉ có căn cứ giao 60.000.000 đồng, không có căn cứ

giao tiếp 10.000.000 đồng theo giấy bán đất ngày 13/5/2010) và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị tài sản dựa trên mức độ lỗi bằng nhau của hai bên là 148.351.367 đồng (theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐTP). Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại 02 bản chính GCNQSDĐ cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc thi hành án cần phải bổ sung cách tuyên án như sau: Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để bà Thành Thị H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn (bà T) kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án để đảm bảo thi hành án.

[9] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết theo đúng quy định của pháp luật

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh về cách tuyên án.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 109, 128, 137, 146, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T2 đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 593,3m² thuộc một phần các thửa 1964 (21,9m², loại đất ONT), thửa 1963 (303,4m², loại đất HNK), thửa 1961 (268m², loại đất CLN) tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay thuộc ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành Công D với ông Nguyễn Văn T4, bà Thành Thị H thể hiện là “Giấy mua bán đất” ngày 15-3-2010.

- Buộc ông Nguyễn Văn T4 và bà Thành Thị H phải trả cho bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 tổng cộng 208.351.367 đồng (hai trăm lẻ tám triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng) gồm tiền chuyển nhượng đất 60.000.00 đồng và bồi thường thiệt hại 148.351.367 đồng.

- Buộc bà Võ Thị T trả cho bà Thành Thị H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 165983 số vào sổ H 03580, AN 165986 số vào sổ H 03583 do UBND huyện Đ cấp cùng ngày 21-11-2008 cho bà Thành Thị H. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để bà Thành Thị H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 phải chịu 14.688.000 đồng. Bà Võ Thị T chịu 1.000.000 đồng chi phí xác minh, thu thập chứng cứ. Toàn bộ số tiền này bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3.2 Ông Nguyễn Văn T4 và bà Thành Thị H phải chịu 14.688.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc ông T4 và bà H phải trả lại cho bà T 14.688.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp theo biên lai số 0005404 ngày 04-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (trước khi sáp nhập). Trả lại cho bà Võ Thị T, ông Thành Công L, ông Thành Công N, bà Thành Thị Thanh T1 tổng cộng 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0005403, 0005405, 0005406 cùng ngày 04-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (trước khi sáp nhập).

5.2 Ông Nguyễn Văn T4 và bà Thành Thị H phải chịu 10.417.568 đồng (mười triệu, bốn trăm mười bảy nghìn, năm trăm sáu mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3 Bà Phạm Thị T2 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Thành Thị L1, ông Thành Văn T3, bà Thành Thị H) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Võ Thị T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007794 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Võ Thị T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7,

7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 –Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiền Phương