

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 740/2026/DS-PT
Ngày: 02-6-2026
V/v: “Tranh chấp 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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;
Ông Đinh Tiền Phương.

- Thư ký ghi biên bản 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 Gọn, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 22, 26 tháng 5 năm 2026 và ngày 02 tháng 6 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: 1209/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 321/2025/DS-ST, ngày 10-10-2025, của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2026/QĐ-PT, ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn H, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/9/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N: Ông Hồ Dương L – Luật sư tại Đoàn luật sư tỉnh T, công tác tại Công ty L1.

2. Bị đơn:

Ông Phan Thanh S, sinh năm 1971;

Bà Võ Thị C1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953;

3.2. Ông Phan Văn N1, sinh năm 1975;

3.3. Bà Phan Kim T, sinh năm 1978;

3.4. Chị Phan Thị Thu H1, sinh năm 1982;

3.5. Anh Phan Đình H2, sinh năm 1992;

3.6. Chị Phan Thị Bích T1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp N xã L, tỉnh Tây Ninh).

3.7. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thanh N: Ông Võ Văn C, cũng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày ủy quyền ngày 18/9/2025)

3.8. Bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1981;

3.9. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn N1, bà Phan Kim T, chị Phan Thị Thu H1, anh Phan Đình H2: chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố B, phường N, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2025 và 09/6/2025)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố S, phường G, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2026)

4. Người kháng cáo: Bà M, bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông H, bà N, Luật sư L có mặt tại phiên tòa ngày 22/5/2026, vắng mặt

ngày 26/5/2026 và khi tuyên án; ông C, chị D có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án; ông S, bà C1 có mặt tại phiên tòa ngày 22/5/2026 và khi tuyên án; chị A, bà C1, bà T, anh H2 có mặt; những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – ông Đoàn Văn H trình bày: Vào ngày 12/4/2023, ông và ông S có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.800 m² gồm 193, 194, 195, 196, 206, 205, 409, 410 tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh giá thỏa thuận 2.700.000.000 đồng, đặt cọc 1.300.000.000 đồng. Số tiền còn lại có thỏa thuận khi công chứng hợp đồng sẽ giao tiếp 900.000.000 đồng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Vào ngày 19/5/2023, hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Sau khi công chứng hợp đồng, ông đã giao tiếp số tiền 900.000.000 đồng cho ông S, bà C1. Đến ngày 23/6/2023, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất mua của ông S. Vào ngày 12/6/2023, ông có giao thêm cho ông S số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa giao hết số tiền 350.000.000 đồng còn lại cho ông S vì trên phần đất ông S chuyển nhượng cho ông có căn nhà của bà M nhưng không chịu dọn đi để giao đất cho ông. Ông biết trên phần đất này có căn nhà của bà M nhưng do ông S nói cho bà M (mẹ của ông S) ở đỡ trên đất; sau 03 tháng (kể từ ngày ký hợp đồng 23/6/2023) thì bà M sẽ dỡ nhà đi nơi khác giao đất cho ông. Việc thỏa thuận này có lập biên bản vào ngày 19/5/2023, khi giao thêm số tiền 900.000.000 đồng, ông S, bà C1 có ký tên, lăn tay vào biên bản. Đến ngày 12/6/2023 giao thêm 150.000.000 đồng. Vậy tổng cộng, ông đã giao hết 2.350.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng. Do ông S, bà C1 không giao đất cho ông nên ông chưa giao đủ tiền cho ông S, bà C1. Trong quá trình chuyển nhượng, phía ông S, bà C1 không có nói cho ông biết trong diện tích chuyển nhượng cho ông có 01 phần đất (ngang giáp đường nhựa dài 11m) là đất của bà M nhờ vợ chồng ông S bán dùm. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông S, bà C1 và bà M giao phần đất tại thửa 409 (nay thửa mới là 467), thửa 410, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh cho ông. Ông đồng ý giao số tiền còn lại cho ông S, bà C1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông S đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Tuy nhiên, hiện do phía bà M không còn nơi nào khác để ở nên phía nguyên đơn

đồng ý trả lại phần đất có căn nhà cho bà M và yêu cầu thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông S đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hợp đồng đã thực hiện gần xong, chỉ còn phần đất có căn nhà của bà M là chưa giao. Việc bà M thỏa thuận nhờ vợ chồng ông S và bà C1 chuyển nhượng hộ diện tích ngang 11m và căn nhà giữa các bên đã thống nhất. Do đó, ông H trong trường hợp này thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình nên được bảo vệ. Ông H, ông S và bà M cũng đã có thỏa thuận nhận lại phần đất có căn nhà trên đất. Tuy nhiên do phía bà M thay đổi ý kiến nên không thực hiện được. Nay phía người liên quan cho rằng phần đất 11m ngang là di sản thừa kế của cụ Phan Văn R nên khi xem xét giải quyết đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến phần ông S được hưởng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim T trong vụ án này là chưa phù hợp vì cho rằng phần đất này thuộc di sản thừa kế của ông R nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Nhưng thời điểm chuyển nhượng thì phần đất do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên toàn quyền quyết định là phù hợp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp này là hoàn toàn hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn, ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 trình bày: Ông/bà thống nhất với lời trình bày của ông H về quá trình chuyển nhượng đất. Phần đất, vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H có nguồn gốc do vợ chồng bà mua của bà M (mẹ kế của ông S) diện tích đất ruộng khoảng hơn 5.000 m² và 06 m ngang giáp đường chiều dài giáp phần ruộng còn lại với giá 1.200.000.000 đồng. Diện tích còn lại 11m ngang giáp đường và căn nhà cấp 4 không tách thửa được nên hai bên thống nhất là vợ chồng bà và bà M thỏa thuận là vợ chồng bà bán luôn phần đất 11m và căn nhà cấp 4 để vợ chồng bà đưa lại bà M 1.400.000.000 đồng. Vợ chồng nhận chuyển nhượng giá 1.200.000.000 đồng nhưng do bà M cho lại cho 02 đứa con của bà nên ông bà chỉ giao cho bà M 1.150.000.000 đồng. Do giữa vợ chồng bà và bà M có giao dịch vay tiền với nhau nên khi giao đủ số tiền 1.150.000.000 đồng thì không còn giữ giấy tờ còn lại. Bà thừa nhận có nhận của ông H tổng cộng số tiền 2.350.000.000 đồng. Bà chưa giao số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà M do bà M còn nợ vợ chồng bà 570.000.000 đồng, cộng với việc ông H chưa giao đủ tiền cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà chưa giao tiền cho bà M như thỏa thuận. Việc vợ chồng bà chuyển nhượng 11m ngang và căn nhà là có sự đồng ý của bà M thể hiện có giấy hẹn ngày 25/5/2023 có bà M và anh Phan Đình H2 ký tên, lấn tay. Giấy hẹn do ông S viết hiện bà đã làm mất bản gốc. Sau khi làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà có làm thủ tục chuyển lên thổ cư

175,9m² không nhớ bao nhiêu tiền. Nay ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông H và có cùng yêu cầu ý kiến với ông H.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà C1 diện tích đất ruộng khoảng hơn 5.000 m² và 06 m ngang giáp đường chiều dài giáp phần ruộng còn lại với giá 1.200.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 1.150.000.000 đồng. Bà M không thừa nhận có chuyển nhượng hay đồng ý để vợ chồng ông S bán dùm diện tích ngang 11 m và căn nhà cấp 4 như lời trình bày của bà C1. Trước đây bà M có lời trình bày đồng ý để vợ chồng ông S, bà C1 bán dùm diện tích này để nhận 1.400.000.000 đồng là không chính xác vì tại thời điểm trình bày bà M mới bị tai nạn nên tinh thần không được minh mẫn, bên cạnh đó vợ chồng ông S yêu cầu giao đất thì bà M sợ mất nhà không có chỗ ở nên mới trình bày như trên. Bà M không có nhận thêm bất kỳ số tiền nào từ ông S, bà C1. Việc bà M ký tên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích do bà M đứng tên giấy đất nhằm mục đích để vợ chồng ông S làm thủ tục lên thổ cư để tách phần diện tích 06m đã bán. Tuy nhiên sau khi ông S, bà C1 làm thủ tục lên thổ cư không tách thửa để trả lại đất cho bà M mà lại chuyển nhượng hết đất cho ông H, bà N. Nay bà M yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích ngang 11m (là 10,82m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không có đất thổ cư và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của chị Phan Kim T trình bày: Bà T là con ruột của bà M, còn ông S là anh em cùng cha khác mẹ với chị T. Cha tên Phan Văn R đã chết năm 2012. Bà M và ông R có tất cả 05 người con gồm: Phan Văn N1, Phan Kim T, Phan Thị Thu H1, Phan Thành H4 và Phan Thị Bích T1. Ngoài ra ông R có 01 người con riêng tên Phan Thanh S. Bà T và anh chị của bà T xác nhận không có ký biên bản thỏa thuận giao phần đất diện tích 6.505 m² tại thửa 194, 195, 196, 197, 205, 206, 409, 410, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Phan Văn R đứng tên cho bà M thừa kế cả. Bà T không biết việc chuyển nhượng đất giữa bà M và vợ chồng ông S vì từ năm 2016, bà T sinh sống tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến cuối năm 2023, bà T mới trở về sinh sống tại huyện B, tỉnh Tây Ninh. Đến khi xảy ra tranh chấp thì bà T mới biết là bà M có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, bà C1 phần đất ruộng hơn 5.000 m² và phần đất ngang giáp đường 06m với giá 1.150.000.000 đồng. Nhưng ông S, bà C1 chưa có giao tiền cho bà M đủ. Mặt khác, ông S, bà C1 tự ý bán luôn phần đất có căn nhà của bà M cho ông H thì bà M hoàn toàn không biết. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Nguyễn Thị M và ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 và giữa ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 và ông Đoàn Văn H, bà Trần Thị Thanh N đối với phần đất diện tích 6.505 m² tại thửa 194, 195, 196, 197, 205, 206, 409, 410, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh vì đất này là của cha bà T, bà M không có quyền chuyển nhượng.

Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 và giữa ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 và ông Đoàn Văn H, bà Trần Thị Thanh N đối với phần đất diện tích 6.505 m² tại thửa 194, 195, 196, 197, 205, 206, 409, 410, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N và bà Nguyễn Ngọc H3; giữa H3 và Nguyễn Văn P đối với diện tích 5.229,6 m² tại thửa 470, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Nay bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ngang giáp đường nhựa 11m dài khoảng 50m (là 10,82m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không có đất thổ cư trong thửa 467, 410; không yêu cầu giải quyết phần diện tích còn lại của 410, 467, tại thửa 470 và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Ông Phan Văn N1, bà Phan Kim T, chị Phan Thị Thu H1, anh Phan Đình H2, chị Phan Thị Bích T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T.

Bà Nguyễn Ngọc H3 trình bày: Vào năm 2024, bà có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.229,6 m² tại thửa 470, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh của ông H, bà N với giá hơn 800.000.000 đồng (vì hiện bà không có đem theo giấy tờ mua bán đất nên không nhớ chính xác bao nhiêu tiền). Vào ngày 21/4/2025, bà đã chuyển nhượng phần đất diện tích 5.229,6 m² tại thửa 470, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn P với giá 1.150.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng C3. Bà đã nhận đủ tiền từ ông P và cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P giữ. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà nhận chuyển nhượng phần đất này đúng theo quy định của pháp luật. Nay phần đất này bà cũng đã chuyển nhượng lại cho ông P nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì cả

Ông Nguyễn Văn P trình bày: Vào ngày 21/4/2025, ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.229,6 m² tại thửa 470, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh của bà Nguyễn Ngọc H3 với giá 1.150.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng C3. Ông giao đủ tiền cho bà H3, đã nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy đất nhưng Văn phòng đăng ký trả hồ sơ cho ông với lý do đất đang

tranh chấp. Vì vậy hiện nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Bà H3 đã giao cho ông phần đất này rồi nhưng ông chưa sử dụng đất vì ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông nhận chuyển nhượng phần đất này đúng theo quy định của pháp luật. Ông yêu cầu bảo vệ người thứ ba ngay tình trong vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà H3 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 321/2025/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ông Phan Thanh S, bà Võ Thị Cẩm .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Kim T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N và ông S, bà C1; giữa ông S, bà C1 và bà M đối với phần diện tích 379,2 m² (Loại đất LUK) tại thửa 467, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận bà M được quyền sử dụng đất diện tích 379,2 m² loại đất LUC tại thửa 467, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa dài 5,82m;
- Hướng Tây giáp thửa 470 dài 10,82m;
- Hướng Nam giáp thửa 404 dài 47,35m + 5m + 9,7m;
- Hướng Bắc giáp thửa 410, thửa 467 dài 26,16m + 31,61m.

Bà Nguyễn Thị M và các con của bà M có nghĩa vụ tự di dời tháo dỡ ra khỏi phần đất 01 bể nuôi ếch diện tích 111,5m² và giao lại phần đất diện tích còn lại của thửa 467, 410 cho ông H, bà N được quyền sử dụng và ông H, bà N không có nghĩa vụ thanh toán giá tài sản.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số VP08414 ngày 24/5/2025 cấp cho bà N, ông H cấp lại cho bà M như phần Bản án đã tuyên.

Ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền 659.271.000 (Sáu trăm năm mươi chín triệu hai trăm bảy mươi một nghìn) đồng.

Ông Đoàn Văn H, bà Trần Thị Thanh N có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 số tiền 27.680.000 (Hai mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh S, bà Võ Thị C1 với ông Đoàn Văn H, bà Trần Thị Thanh N; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với bà Nguyễn Ngọc H3; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Ngọc H3 với ông Nguyễn Văn P đối với phần đất thửa 470 tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B.

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

Ngày 23-10-2025, bà M, chị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến toàn bộ diện tích đất có chiều ngang mặt tiền 11 m chiều dài 50 m trên đất có căn nhà của bà M để giao lại QSDĐ cho bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bà M và chị T thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ vì lý do: Trên phần đất có căn nhà của bà M, có một phần nằm trên đất của người khác thuộc thửa 404, 405 nhưng toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ để đưa họ vào tham gia tố tụng. Phần đất tuyên trả cho bà M không rõ vị trí nên không thể thi hành án được.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, tại phiên tòa có những diễn biến mới, phía bên người liên quan có đề nghị bổ sung kháng cáo. Thửa đất 405 dính một phần nhà của bà M, phần đất này các bên xác nhận mua bán trên giấy CNQSD đất không có phần ngoài, mặc dù hiện nay giao đất đã giao phần đất không liên quan đến nhà bà M, trừ ra 11m việc này không có liên quan phần đất của ông N2. Khi mua bán đất phần đất các bên có thỏa thuận phần đất liên quan đến ông N2 thì thỏa thuận bằng giấy tay bằng miệng, nếu sau này phía ông H sử dụng có tranh chấp với ông N2 thì giải quyết bằng vụ kiện khác, việc không nhập thửa là quy định trường hợp không được nhập thửa với đất liền canh, liền cư thì thỏa thuận được luật pháp cho phép, hiện nay ông H, bà N nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn trên cơ sở hợp pháp, hoàn toàn về giấy CNQSD đất, mặc khác Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ người ngay tình, khi mua bà M cũng có thỏa thuận rằng chuyển giao, đồng ý cho bán, bà M biết nên đây là trường hợp

ngay tình. Mặt khác việc nhập thửa theo Điều 408, người đại diện theo ủy quyền của người liên quan kháng cáo cho rằng áp dụng Điều 408 phải vô hiệu toàn bộ là chưa đúng khoản 3 Điều 408, trường hợp nào giao được thì có hiệu lực, không giao được thì vô hiệu, đã giao được một phần trừ 11 m, 11 m có tranh chấp nên chưa giao được, việc hủy án là không cần thiết, việc tách thửa không được theo quy định Luật Đất đai 2024, việc tách thửa này không được phía bên người giao nhận tài sản, chuyển nhượng có nghĩa vụ trả lại cho người nhận chuyển nhượng hoặc chủ đất mà không tách thửa được và giải quyết hậu quả pháp lý mới phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, nếu có sửa đổi không tách được đất thì bồi thường bằng tiền cho phía bà M.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại; do hủy án nên không xét kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà M và chị T 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.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà M, chị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà M, chị T kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 11m ngang thuộc thửa 467 và 410, trả lại cho bà M phần đất nêu trên.

Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà M: bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần diện tích ngang 11m (là 10,82 m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không có

đất thổ cư và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật, bà yêu cầu được nhận lại diện tích đất nêu trên và căn nhà gắn liền với đất. Như vậy, bà M yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà N với ông S, bà C1 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M với ông S.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà N với ông S, bà C1 lập ngày 19/5/2023 thấy rằng:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N và ông S, bà C1 được lập thành văn bản và có công chứng nên đảm bảo về mặt hình thức đúng quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

Về nội dung: Ngày 19/5/2023, ông S, bà C1 chuyển nhượng phần đất diện tích 6.504,6 m² tại thửa 410, 193, 194, 409, 206, 205, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh cho ông H, bà N với giá 700.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 2.700.000.000 đồng).

Cùng ngày 19/5/2023, ông H phát hiện trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà thì ông S cam kết trong thời hạn 03 tháng sau kể từ ngày cấp GCNQSDĐ thì giao đất cho ông H, bà N. Tuy nhiên do ông S không giao đất như cam kết. Ông S, bà C1 cho rằng trong diện tích chuyển nhượng cho ông H, bà N có diện tích 11m ngang giáp đường và căn nhà là đất của bà M nhờ vợ chồng ông chuyển nhượng và trả lại bà M số tiền 1.400.000.000 đồng. Do việc thanh tiền giữa bà M và anh S chưa thống nhất nên bà M không đồng ý dọn nhà, do đó, ông S không giao đất được cho ông H đối với thửa 467 và 410.

Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, ông H, ông S đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông S giao đất lại cho bà M đối với phần có căn nhà bà M đang sử dụng 379,2 m². Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông S bà C1 và ông H bà N mà không tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M với ông S bà C1 là chưa giải quyết triệt để yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Về phần diện tích đất và vị trí đất bà M được giao lại theo bản án sơ thẩm thể hiện: theo bản vẽ hiện trạng các thửa đất chuyển nhượng, thửa đất có căn nhà của bà M nằm trên một phần diện tích đất (91,2 m²) căn nhà thuộc thửa 405; một phần sân xi măng thuộc thửa 404 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 405, 404 thuộc quyền sử dụng của ai, có nằm trong diện tích đất bà M chuyển nhượng cho ông S bà C1 hay không. Tại cấp phúc thẩm, ông H xác định khi chuyển nhượng đất có xem đất thực tế và thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bao gồm toàn bộ căn nhà của bà M, nhưng không biết căn nhà nằm trên thửa 404 và 405. Ông S cho rằng phần nằm trên thửa 405 trước đây có tranh chấp với chủ sử dụng đất giáp ranh, chưa cập nhật vào phần của ông nhưng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà N toàn bộ bao gồm thửa 405. Lời trình bày của hai bên không thống nhất và không đúng với thực tế, bởi lẽ, phần căn nhà

của bà M theo biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện nằm trên thửa 409 nay là thửa 467 nhưng Sơ đồ đo đạc thể hiện căn nhà của bà M nằm trên thửa 467, 404 và 405 là có sự mâu thuẫn giữa các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 404, 405 thuộc quyền sử dụng của ai, chưa làm rõ thời điểm chuyển nhượng hai bên có kiểm tra hiện trạng đất hay không để xác định đối tượng chuyển nhượng có thể thực hiện được hay không, từ đó mới xác định được hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà N với ông S, bà C1 đối với thửa đất số 467, 410.

Do vậy, việc cấp sơ thẩm tuyên giao cho bà M được quyền sử dụng căn nhà và đất thuộc một phần thửa 467 là không phù hợp với hiện trạng. Phần đất Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho bà M không có sơ đồ đo đạc xác định vị trí nhà, đất giao cho bà M, vị trí đất theo tứ cận đã tuyên trong bản án sơ thẩm không xác định được trên sơ đồ đo đạc. Hơn nữa, theo Công văn trả lời của Văn phòng Đ khu vực B thì chưa thể hiện rõ nội dung xác định phần đất 11 m hoặc 5.82 m chiều ngang có tách thửa được hay không nhưng cấp sơ thẩm tuyên giao cho bà M là chưa đủ căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà T: Theo đơn khởi kiện, bà T cho rằng quyền sử dụng đất chuyển nhượng giữa ông S, bà M là di sản của cha bà là ông ...Ri để lại nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông S, bà M, và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông H. Sau đó, bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng CNQSDĐ giữa ông H, ông S. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S với bà M, nhưng lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T do phía nguyên đơn đồng ý trả phần đất diện tích có căn nhà cho bà M là chưa xem xét đúng và đầy đủ yêu cầu khởi kiện của bà T. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông S đều thừa nhận phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà M có nguồn gốc của cha là ông R, còn việc vì sao bà M kê khai thừa kế thì ông không biết. Đồng thời, ông S bà C1 cũng thừa nhận trong diện tích đất mà bà M chuyển nhượng cho ông S bà C1, có 11 m đất chiều ngang giáp lộ trên đất có căn nhà của bà M là tài sản của bà M do ông đứng tên dù do đất không tách thửa được. Như vậy, cần phải thu thập các tài liệu chứng cứ và xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông S và bà M để xác định bà M có quyền sử dụng đất hợp pháp để chuyển nhượng cho ông S hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ nên tòa án cấp phúc thẩm chưa có cơ sở xem xét.

[4] Từ những phân tích nêu, Hội đồng xét xử xét thấy: việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm

xét xử lại như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu tại phiên tòa.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định lại khi vụ án được xét xử lại. Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu, chị T được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 321/2025/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phan Kim T không phải chịu, được trả lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0009466 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GDKT, TTr&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai

