

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 831/2025/DS-PT

Ngày: 24/12/2025

*V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt
hành vi cản trở quyền sử dụng đất,
công khai xin lỗi, bồi thường thiệt
hại.*

**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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - 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 Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 579/2025/TLPT-DS, ngày 10
tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, công khai xin lỗi, bồi thường thiệt
hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 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 723/2025/QĐ-PT ngày
31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; cư trú tại: số 103, đường
T, khu phố C, Phường B, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, vắng
mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Huỳnh Công T, sinh năm 1986; nơi cư trú: khu phố 15, phường T, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Luật sư Vũ Văn K - Văn phòng luật sư Chánh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Võ Trần Bích T, sinh năm 1993; cư trú tại: số 167, DS-68 P, khu phố N, phường N, thành phố T (nay là phường B), tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Lưu Ánh N, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số 49, đường P, khu phố A, Phường C, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-10-2024), có đơn vắng mặt.

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

3.1. Anh Đỗ Văn Đ, sinh năm 1994 và chị Trần Thị L, sinh năm 1994; cùng cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T (nay là phường B), tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ, chị L: chị Đặng Thị Xuân T, sinh năm 2002; cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T (nay là phường B), tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06-11-2024), có mặt.

3.2. Anh Huỳnh Công T, sinh năm 1986; cư trú tại: Khu phố 3, Phường 2, thành phố Tây Ninh (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.3. Chị Trần Thị Anh T1, sinh năm 2000; cư trú tại: Ấp V, xã Tc, huyện G, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Duy N, sinh năm 2001; cư trú tại: Tổ 3, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Phú Q, sinh năm 2007; cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

3.6. Chị Kỹ Trần Ngọc T2, sinh năm 2002; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

3.7. Anh Trương Đình C, sinh năm 1997; cư trú tại: Thôn E, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

3.8. Chị Phan Nguyễn Thanh T3, sinh năm 2005; cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: Số 12, hẻm 24, đường T, khu phố H, phường H, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, có đơn vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn, anh Huỳnh Công T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn K trình bày:*

Do bà V cần tiền làm ăn nên bà V có hỏi mượn chị T số tiền 800.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng, bà V có thể chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 825580, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS10834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-4-2022 do bà V đứng tên bằng cách bà V và chị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy L. Bà V có trả tiền lãi cho chị T là 28.000.000 đồng/tháng, đã trả được 03 tháng (tháng 4, 5, 6 của năm 2024), còn tiền vay gốc thì bà V chưa trả. Hai bên có thỏa thuận thời hạn trả tiền lần đầu 02 tháng tính từ ngày 01-4-2024, nhưng sau đó hai bên có thỏa thuận gia hạn thêm 01 tháng nữa. Nhưng đến tháng 7-2024 chị T chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh Đ, chị L. Do đó nay bà V đồng ý trả lại chị T 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật và có các yêu cầu sau:

1/ Theo đơn khởi kiện ngày 19-7-2024, bà V yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-4-2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là chị Võ Trần Bích T, số công chứng: 1769, quyển số 04.2024. TP/CC-SCC/HĐGD, đối với quyền sử dụng đất là thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, diện tích: 132,66 m², địa chỉ tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 825580, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS10834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-4-2022.

2/ Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-10-2024 bà V yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-2024 giữa bên chuyển nhượng là chị Võ Trần Bích T với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L, số công chứng: 6424, quyển số 01.2024. TP/CC-SCC/HĐGD, đối với quyền sử dụng đất là thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, diện tích: 132,66 m², địa chỉ tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 340799, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 12863 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh cấp ngày 21-8-2024 cho anh Đỗ Văn Đ và chị Trần Thị L đứng tên.

3/ Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 21-11-2024 bà V yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu như sau: Yêu cầu chị Võ Trần Bích T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà V do bị mất thu nhập từ việc cho thuê phòng trọ, tạm tính 03 tháng (tháng 9, 10, 11 của năm 2024) là 30.000.000 đồng và tiếp tục yêu cầu bồi thường thiệt hại từ tháng 12 năm 2024 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Đối với kết quả định giá thì bà V đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá và không yêu cầu định giá lại.

** Bị đơn là chị Võ Trần Bích T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lưu Ánh N trình bày:*

Nguyên trước đây chị T có quen biết anh T, anh T chia sẻ gia đình anh rất khó khăn nên cần bán gấp phần đất diện tích 132,66 m². Sau khi đi xem đất và tài sản gắn liền với đất, chị T gặp bà V và trực tiếp trao đổi, thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Vào ngày 01/4/2024 chị T và bà V có đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, có Giấy đất số ĐĐ 825580, số vào sổ cấp giấy CN: CS10834 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/4/2022 do bà Nguyễn Thị V đứng tên, đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, trên đất có tài sản là dãy nhà trọ gồm 07 phòng trọ, số công chứng 1769, Quyền số 04 -2024 TP/CC-SCCHĐGD, chị T đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà V, hai bên có lập biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng và bà V đã giao bản chính giấy đất cho chị T và hẹn trong thời gian 60 ngày (01/4/2024 đến ngày 01/6/2024) bà V sẽ giao đất và tài sản gắn liền với đất trên cho chị T, nhưng đến ngày hẹn bà V không thực hiện giao nhà đất cho chị T, do đó ngày 04/7/2024 chị T hoàn tất thủ tục sang tên tại trang 4 của giấy đất. Đến ngày 10/7/2024 chị T chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đỗ Văn Đ và chị Trần Thị L. Đến ngày 03/10/2024 bà V khởi kiện chị T tại Tòa án.

Nay chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V vì hiện nay anh Đ, chị L là người đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất 435, tờ bản đồ số 8. Do đó, chị T yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa chị T và bà Nguyễn Thị V nói trên thì chị T yêu cầu bà

V phải có trách nhiệm thanh toán lại cho chị số tiền chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho chị T số tiền chênh lệch giá đất là 400.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), bởi lẽ bà V đã gây thiệt hại cho chị T vì giá đất khi chuyển nhượng từ tháng 4/2024 đến nay đã có sự chênh lệch tăng giá rất cao (giá đất và tài sản gắn liền với đất này hiện nay là 1.320.000.000 đồng) và đồng thời bà Nguyễn Thị V là người vi phạm trong hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, riêng chị T không có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng này.

Chị T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và kết quả định giá của Hội đồng định giá, không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Đ và chị L và người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và chị L là chị Đặng Thị Xuân T1 trình bày:

Anh Đ, chị L không quen biết chị T và bà V, anh T. Anh Đ, chị L mua đất của chị T là hợp pháp, có công chứng, có kiểm tra đất không có tranh chấp. Hiện nay anh Đ, chị L đang đứng tên giấy đất, là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nhà trọ trên đất.

Nay anh Đ, chị L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V. Anh Đ, chị L là người bị ảnh hưởng đến quyền lợi ích do đó anh Đ, chị L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bị tuyên bố vô hiệu yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là 388.688.000 đồng.

Ngoài ra, anh Đ yêu cầu anh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với tài sản là dãy phòng trọ gắn liền với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, buộc anh T công khai xin lỗi anh Đ. Anh Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại đối với anh T.

+ Anh Huỳnh Công T trình bày: Anh T là con ruột của bà V, anh có làm dịch vụ hỗ trợ đáo hạn ngân hàng nên có quen biết chị T cho vay với hình thức cầm giấy đất nên anh T có liên hệ hỏi chị T cầm giấy đất của thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, diện tích 132,66 m² do mẹ anh là bà V đứng tên để vay số tiền 800.000.000 đồng để xoay sở việc làm ăn của gia đình, với lãi suất thỏa thuận 3,5%/tháng. Ngày 01/4/2024, chị T và bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Duy L, hai bên có lập biên bản nhận số tiền vay 800.000.000 đồng do chị T giữ, ngoài ra chị T còn lập bản cam kết để mẹ anh yên tâm; nhưng đến ngày hẹn chị T không ký kết chuyển

nhượng lại đất cho bà V mà lại cố tình sang tên giấy đất và chuyển nhượng đất cho anh Đ, chị L. Anh T chưa trả tiền gốc cho chị T chỉ trả tiền lãi được 03 tháng, mỗi tháng 28.000.000 đồng, trả bằng tiền mặt 01 tháng và anh T chuyển khoản trả tiền lãi được 02 tháng vào tài khoản tên Phạm Thị U do chị T cung cấp, không ghi nội dung chuyển khoản theo yêu cầu của chị T.

Do đó, anh T thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, không đồng ý với yêu cầu của anh Đ, chị L, chị T.

Anh T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và kết quả định giá của Hội đồng định giá, không có ý kiến gì khác.

+ *Chị Trần Thị Anh T1, anh Nguyễn Duy N, anh Nguyễn Phú Q, chị Kỹ Trần Ngọc T2, anh Trương Đình C, chị Phan Nguyễn Thanh T3 là những người thuê phòng trọ tại phần đất tranh chấp thống nhất trình bày:* Anh chị chỉ thuê phòng trọ trên đất nên không có tranh chấp hay ý kiến gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và xét xử của Tòa án.

Tại Biên bản định giá ngày 26-11-2024 thể hiện: Hiện trạng thửa đất số 435, tờ bản đồ số 08, diện tích 132,66 m² tọa lạc tại số 12, hẻm số 24, khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, cụ thể:

Về giá đất: Căn cứ Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024: Giá đất ở đô thị: 7.800.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm: 450.000 đồng/m². Giá đất thực tế tại địa phương có giá 220.000.000 đồng/ mét ngang.

Về giá tài sản trên đất: Trên đất có một dãy nhà trọ cấp 4, gồm 07 phòng được xây dựng trên 10 năm có kết cấu: Móng gạch + bê tông cốt thép tường xây gạch có tô có sơn bê; cột gạch + bê tông cốt thép, nền gạch men, trần tôn lạnh, mái lợp tôn; vệ sinh trong phòng, cửa đi sắt kính, bên ngoài phía trước và bên hông có mái che khung sắt tiền chế (một phần có đóng trần tấm nhựa) nền gạch men + xi măng: Giá trị còn lại của dãy nhà trọ: 3.592.000 đồng X 40% X (22,22 mét X 4,6 mét) = 146.858.000 đồng.

Giá trị còn lại của mái che khung sắt tiền chế, nền gạch men: (22,22 mét X 1,4 mét) X 40% X 520.000 đồng = 6.470.000 đồng

+ 07 căn phòng trọ được sửa chữa vào tháng 8/2024 khoảng 200.000.000 đồng.

Tại Bản án số 19/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân khu vực 10 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với chị Võ Trần Bích T về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Không xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của bà Nguyễn Thị V, chị Võ Trần Bích T, anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Đ đối với anh Huỳnh Công T về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, công khai xin lỗi”

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Đ về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với anh Huỳnh Công T.

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

Ngày 22/7/2025 bà Nguyễn Thị V kháng cáo, ngày 28/7/2025 anh Huỳnh Công T kháng cáo, bà V, anh T yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với chị T do giả tạo. Hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Văn Đ bà Trần Thị L. Buộc chị T bồi thường thiệt hại tiền bị mất thu nhập là 110.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, phản đối của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Vũ Văn K trình bày:* Do gia đình cần tiền nên bà V mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, diện tích: 132,66 m², địa chỉ tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh để vay số tiền 800.000.000 đồng, bà V trả tiền lãi cho chị T từ tháng 4/2024 đến tháng 06/2024 mỗi tháng là 28.000.000 đồng, bà V chưa giao đất cho chị T, con bà V là anh T đã có tranh chấp với anh Đ, chị L dẫn đến Công an phường Hiệp Ninh có mời làm việc. Ngoài ra khu vực nước sinh hoạt anh T có chuyển nhượng của bà Tạ Thị Kim Yến để làm khu vực xây bồn nước nhưng do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V và bà Trâm là giả tạo nên hai bên không thỏa thuận mua bán khu vực này. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

- *Anh Huỳnh Công T trình bày:* Bà V vay tiền của chị T bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

cho chị T, mọi giao dịch là do anh thực hiện, anh trả tiền lãi cho chị T tháng đầu là 28.000.000 đồng bằng tiền mặt, 02 tháng sau là chuyển qua tài khoản của bà Phạm Thị U do chị T yêu cầu, tin nhắn giữa chị T và anh đều thể hiện đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh.

- *Người đại diện hợp pháp của anh Đ, chị L là chị Đặng Thị Xuân T trình bày:* Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà V, anh T. Anh Đ, chị L nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là hợp pháp, đã giao tiền đầy đủ và đã nhận đất, tiến hành sửa chữa phòng trọ, hiện nay anh Đ, chị L là người đang quản lý sử dụng.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, anh Huỳnh Công T được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đến ngày 04/11/2025 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận được đơn kháng cáo bổ sung của bà Nguyễn Thị V đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy bà V làm đơn kháng cáo bổ sung có yêu cầu vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu, do thời hạn kháng cáo đã hết nên yêu cầu kháng cáo bổ sung của bà V không có căn cứ để xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của **bà Nguyễn Thị V, anh Huỳnh Công T** thấy rằng:

[2.1] Bà V cho rằng do cần tiền làm ăn nên bà V có vay của chị T số tiền 800.000.000 triệu đồng thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng, hai bên không lập hợp đồng vay tiền, bà V có trả tiền lãi 03 tháng 4, 5, 6, 28 triệu đồng/tháng (trong đó 02 lần chuyển khoản, 01 lần trả tiền mặt), chuyển vào tài khoản tên Nguyễn Thị Út do chị T cung cấp. Bà V có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất bằng cách bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 435 cho chị T. Hai bên có thỏa thuận và chị T cam kết đến hết ngày 04/7/2024 bà V sẽ trả tiền và chuộc lại đất.

Chị T trình bày: Chị mua đất của bà V, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Do đó, ngày 01/4/2024 chị T và bà V có đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 1769, Quyền số 04 -2024 TP/CC-SCCHĐGD, đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, có Giấy đất do bà Nguyễn Thị V đứng tên, đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, trên đất có tài sản là dãy nhà trọ gồm 07 phòng trọ, chị T đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà V, hai bên có lập biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng và bà V đã giao bản chính giấy đất cho chị T cất giữ.

[2.2] Xét thấy: tại “Giấy nhận tiền” chuyển nhượng ngày 01/4/2024 nội dung: *“Hôm nay ngày 1/4/2024 có nhận 800.000.000 đ (Tám trăm triệu đồng) từ Em Võ Trần Bích T CCCD: 072193011721, để chuyển nhượng thửa đất 435, tờ bản đồ số 8 DT 132,66 m², ĐC: Khu phố Hiệp Thạnh, TP Tây Ninh * Trên đất có dãy nhà trọ cho thuê tháng, (7 tháng trọ) Cam kết nhà đất không ai tranh chấp thừa kiện. Nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hẹn trong thời gian 60 ngày (1/4 – 1/6/2024) sẽ giao tài sản cho Em Trâm.”* Bà V có ký tên, lăn tay và viết nội dung: *“đã nhận đủ (800.000.000) (tám trăm triệu đồng chẵn)”*. Ngoài ra, bà V và chị T có thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng chị T sẽ cho bà V mua lại thửa đất 435, tờ bản đồ số 8, chị T là người viết “Giấy cam kết”, bà V có ký tên, ghi họ tên “Nguyễn Thị V” và ghi nội dung mặt sau của giấy này *“Chỉ có 1 bản gốc này”* do bà V cất giữ.

Do đó, có căn cứ xác định vào ngày 01/4/2024 giữa chị T và bà V có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Duy L, số công chứng 1769, Quyền số 04 -2024 TP/CC-SCCHĐGD; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, chị T đã giao tiền và bà V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Đến ngày hẹn để bà V mua lại đất nhưng bà V không liên hệ gặp chị T để mua lại đất như thỏa thuận do đó chị T đã sang tên giấy đất là thực hiện đúng với giao kết ban đầu của hai bên, sau đó chị T chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng anh Đ, chị L, hiện anh Đ và

chị L đã được cấp giấy đất và đang quản lý, sử dụng thửa đất 435 và dãy nhà trọ trên đất. Bà V cho rằng số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng là tiền vay nhưng không có chứng cứ chứng minh, hơn nữa chị T không thừa nhận, mặt khác số tiền mà anh T chuyển vào tài khoản tên Phạm Thị U không thể hiện nội dung chuyển khoản, chị T không thừa nhận đây là tiền lãi của khoản tiền vay 800.000.000 đồng như lời khai của bà V, anh T.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và chị Võ Trần Bích T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Trần Bích T và anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L đảm bảo theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, chị T do các bên giao kết tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản của bà V không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện thực hiện, chị T đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động về đất đai, chị T đã chuyển nhượng đất cho anh Đ, chị L. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên xác định theo biên bản nhận tiền chuyển nhượng giữa bà V, chị T là 800.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng giữa anh Đ, chị L là 900.000.000 đồng, các bên đã thừa nhận đã giao nhận đủ tiền, bà V đã giao tài sản, tại biên bản thẩm định thể hiện anh Đ, chị L đang quản lý sử dụng đất và dãy nhà trọ trên đất. Do đó, về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, chị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T, anh Đ, chị L thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Từ các căn cứ trên, bà Nguyễn Thị V yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-4-2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là chị Võ Trần Bích T, số công chứng: 1769, quyển số 04.2024. TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-2024 giữa bên chuyển nhượng là chị Võ Trần Bích T với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L, số công chứng: 6424, quyển số 01.2024. TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 340799, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 12863 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh cấp ngày 21-8-2024 cho anh Đỗ Văn Đ và chị Trần Thị L đứng tên **đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 8, diện tích: 132,66 m², địa chỉ tại khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh** là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà V, anh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Luận cứ bảo vệ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà V, anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Bà V là người cao tuổi được miễn tiền án phí.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, anh Huỳnh Công T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với chị Võ Trần Bích T về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Không xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của bà Nguyễn Thị V, chị Võ Trần Bích T, anh Đỗ Văn Đ, chị Trần Thị L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Đ đối với anh Huỳnh Công T về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, công khai xin lỗi”

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Đ về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với anh Huỳnh Công T.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 2.900.000 (hai triệu, chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Ghi nhận bà V đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Võ Trần Bích T số tiền 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004280 ngày 02/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Hoàn trả cho anh Đỗ Văn Đ và chị Trần Thị L số tiền 9.717.200 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004276 ngày 01/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Anh Đỗ Văn Đ phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà anh Đ đã nộp theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003355 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Huỳnh Công T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí anh T đã nộp theo Biên lai thu số 0003375 ngày 22/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 10 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng