

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 375/2026/DS-PT
Ngày: 25-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản thuộc sở hữu chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

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

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 631/2025/TLPT-DS ngày 17/11/2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 631/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐ-PT ngày 05/01/2026 và Thông báo số 08/TB-TA ngày 06/02/2026, số 25/TB-TA ngày 02/3/2026 về việc mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị L, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023)

2. Bị đơn:

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị H: ông Trần Quốc T1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024).

- Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1986;

Địa chỉ: khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1988;

Địa chỉ: khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đoàn Mạnh Q, sinh năm 2004;

Địa chỉ: Tổ E, khu phố V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Mạnh Q: ông Trần Quốc T1, sinh năm 1982; địa chỉ: P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị L cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2022, bà L và bà Bùi Thị H có thoả thuận cùng nhận chuyển nhượng 01 lô đất chiều ngang 150 mét, chiều dài khoảng 50 mét, đất toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Giá trị chuyển nhượng 45.000.000 đồng/mét ngang. Phần đất này ông V nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Công D và chuyển nhượng lại cho bà L và bà H, ông D nhận chuyển nhượng trực tiếp từ chủ đất bà Trương Thị C1, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 07/9/2022 bà L và bà H lập 01 hợp đồng đặt cọc nhưng ông V chỉ đồng ý chuyển nhượng chiều ngang đất 98 mét, tổng giá trị chuyển nhượng 4.410.000.000 (bốn tỷ bốn trăm mười triệu) đồng. Ngày 07/9/2022, bà L chuyển khoản đặt cọc cho ông V số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 08/9/2022, bà H chuyển khoản cho bà L số tiền 500.000.000 đồng để bà L chuyển khoản cho ông V, bà L chuyển khoản cho ông V số tiền 400.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng bà L trả tiền cò đất. Vài ngày sau bà L đưa trực tiếp tiền mặt cho ông V 100.000.000 đồng.

Sau đó, bà L và bà H chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C diện tích chiều ngang 25 mét, bà Nguyễn Thị X chiều ngang 23 mét với giá 55.000.000 đồng/mét ngang, tổng giá trị chuyển nhượng cho ông C, bà X là 2.640.000.000 đồng. Bà H và bà L dùng số tiền này trả trực tiếp cho ông D. Bà L và bà H còn lại quyền sử dụng đất chiều ngang 50 mét, hai bên thoả thuận bà H đại diện đứng tên (phần thoả thuận này không lập thành văn bản). Ngày 27/10/2022 bà L chuyển khoản vào số tài khoản 19032755421014 của ông D tại Ngân hàng TMCP K số tiền đất 200.000.000 đồng. Ngày 29/10/2022 bà L chuyển khoản cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng bà H trả cho ông D. Tổng cộng bà L đã trả tiền đất là 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L và bà H không làm giấy tờ thoả thuận về việc bà L trả số tiền 1.300.000.000 đồng là trả tiền đất.

Ngày 03/02/2023, ông C, bà H, bà X được cấp quyền sử dụng phần diện tích đất 5003,8 m² (chiều ngang 98 mét x chiều dài 50 mét), thửa số 91, tờ bản đồ số 41, toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02534, CS02532, CS02533 do Sở T2 cấp ngày 03/02/2023. Trong đó, ông C được quyền sử dụng đất chiều ngang 25 mét x chiều dài khoảng 50 mét, bà X được quyền sử dụng đất chiều ngang 23 mét x chiều dài khoảng 50 mét, bà L và bà H được quyền sử dụng đất chiều ngang 50 mét x chiều dài khoảng 50 mét.

Đến ngày 31/10/2023, ông C, bà H và bà X đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Mạnh Q phần diện tích đất 1143,7 m², thửa số 144 (tách từ thửa 91), tờ bản đồ số 41. Việc bà H chuyển nhượng cho anh Q, bà L hoàn toàn không biết. Bà yêu cầu bà H chuyển nhượng sang tên cho bà thì bà H không đồng ý.

Bà L được biết phần đất thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 41 hiện được tách làm 4 thửa: thửa 144, tờ bản đồ số 41 hiện đang chuyển nhượng cho ông Đoàn Mạnh Q; thửa 145, tờ bản đồ số 41 cấp cho bà H; thửa 146 và thửa 147, tờ bản đồ số 41. Phần đất tranh chấp có diện tích chiều ngang 50 mét x chiều dài 50 mét, thuộc thửa 144 và 145.

Bà L khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị X cho ông Đoàn Mạnh Q vào ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 144 (tách từ thửa 91), tờ bản đồ số 41, diện tích 1143,7 m², toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02534, CS02532, CS02533 do Sở T2 cấp ngày 03/02/2023 cho ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị X.

Đồng thời, bà L yêu cầu xác định phần đất chiều ngang 50 mét x chiều dài 50 mét, có tứ cận: hướng Đông giáp đường T 01; hướng Tây giáp thửa 90, tờ bản đồ số 41, hướng Nam giáp phần đất chiều ngang 23 mét, dài 50 mét của bà X, hướng Bắc giáp thửa 89, tờ bản đồ số 41; thuộc 01 phần thửa 91, tờ bản đồ số 41, toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02534, CS02532, CS02533 do Sở T2 cấp ngày 03/02/2023 cho ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị X là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của bà L và bà H, cụ thể: bà L được nhận phần diện tích đất chiều ngang khoảng hơn 25 mét x 50 mét có tứ cận như nêu trên.

Bị đơn bà Bùi Thị H cùng người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Trần Quốc T1 trình bày:

Ngày 27/10/2022, bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng đất từ bà C1, phần đất diện tích chiều ngang 98 mét x chiều dài 50 mét, thuộc 01 phần thửa số 84, tờ bản đồ số 41, toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà C1 chuyển nhượng cho ông V và ông D nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V, ông D chuyển nhượng lại cho bà H, sau đó bà C1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H. Giá trị chuyển nhượng 45.000.000 đồng/mét ngang, tổng cộng 4.410.000.000 đồng. Trong đó có diện tích đất chiều ngang 48 mét của bà L (bà L chuyển nhượng cho ông C, bà X) và 50 mét đất của bà H. Bà H chuyển khoản trả tiền cho ông D 2.700.000.000 đồng, trong đó trả tiền đất cho ông D 2.250.000.000 đồng, trả tiền đất cho phần của bà L 450.000.000 đồng. Đến ngày 03/02/2023 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS02533 ngày 03/02/2023, cùng sử dụng đất với ông C, bà X. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02534, cùng sử dụng đất với bà X và bà H. Bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02532 ngày 03/02/2023, cùng sử dụng đất với ông C và bà H. Diện tích đất chung là 5003,8 m², thửa số 91, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, bà H 50 mét ngang; ông C 25 mét và bà X 23 mét ngang nhận chuyển nhượng từ bà L.

Đến ngày 31/10/2023, bà H, bà X và ông C lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung đối với phần đất chiều ngang của bà H như sau: bà H được toàn quyền sử dụng, định đoạt và thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng phần diện tích đất 1454,4 m² (phần đất diện tích chiều ngang 27 mét) và ông C, bà H, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đoàn Mạnh Q, sinh năm 2004 (là con ruột của bà H) phần diện tích đất 1143,7 m² (phần diện tích đất chiều ngang 23 mét). Hình thức là hợp đồng chuyển nhượng nhưng phần diện tích 23 mét ngang này nằm trong 50 mét ngang của bà H nên bà H cho ông Q). Trong hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q ghi giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng vì tặng cho nên ông Q không phải trả tiền. Đối với phần đất của bà X, cùng ngày 31/10/2023, ông C, bà H và bà X có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất của bà X chiều ngang 23 mét (diện tích 1154,8 m²) cho ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1977 (người nhận chuyển nhượng đất của bà X). Giá trị chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Đối với phần đất của ông C diện tích 25 mét chiều ngang (1250,9 m²) thì bà X, bà H và ông C lập văn bản thoả thuận ông C được toàn quyền sử dụng, định đoạt và thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà H không đồng ý đối với yêu cầu của bà L.

Bị đơn ông Đỗ Văn C trình bày:

Vào khoảng tháng 10/2022 ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L phần đất ngang 25 mét, chiều dài hết đất với số tiền 1.500.000.000 đồng, đất tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Số tiền chuyển nhượng ông giao trực tiếp cho bà L thông qua hai hình thức cả tiền mặt. Phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L vì yêu cầu khởi kiện của bà L làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà X quen biết với bà Trần Thị L qua việc mua bán, chuyển nhượng đất ở khu vực tỉnh Tây Ninh. Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà L. Bà là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, phần đất diện tích chiều ngang 23 mét, chiều dài hết đất, diện tích 1154,8 m². Giá trị chuyển nhượng 55.000.000 đồng/mét ngang, tổng số tiền là 1.265.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng, bà X giao trực tiếp cho bà L thông qua hai hình thức tiền mặt và chuyển khoản. Thời gian chuyển nhượng vào cuối tháng 10/2022. Bà không góp tiền chuyển nhượng cùng ông C, bà H và ông Q. Tháng 10/2023, bà X làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Văn H1. Thực tế, ông H1 là người đứng tên thay cho bà X, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Đối với phần diện tích 1143,7 m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 41 tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh được cấp cho ông Đoàn Mạnh Q, bà X xác định không biết thông tin liên quan và thoả thuận riêng của ông Q, bà L, bà H, ông C.

Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Vì yêu cầu khởi kiện của bà L ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Mạnh Q trình bày:

Ông là con ruột của bà H. Ông không biết thông tin gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H. Ông Q chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh đã căn cứ vào các Điều 207, 208, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu chung”.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với bà Bùi Thị H về yêu cầu xác định tài sản thuộc sở hữu chung đối với yêu cầu xác định phần đất chiều ngang 50 mét, chiều dài 50 mét, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường T 01. Nhựa; Hướng Tây giáp thửa 90, tờ bản đồ số 41; Hướng Nam giáp phần đất của ông Đỗ Văn C; Hướng Bắc giáp thửa 49, thửa 89, tờ bản đồ số 41; thuộc 01 phần thửa 91, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02534, CS02532, CS02533 do Sở T2 cấp ngày 03/02/2023 cho ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị X là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X và ông Đoàn Mạnh Q lập ngày 31/10/2023 đối với phần đất diện tích 1.143,7 m², thửa đất số 144 (tách từ thửa đất số 91), tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản số tiền 28.200.000 (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà L đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp 26.925.000 (hai mươi sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004579 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11). Hoàn trả cho bà L 26.325.000 (hai mươi sáu triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền chênh lệch.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 10 năm 2025, bà Trần Thị L làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị L do bà Nguyễn Thị T đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo trình bày cho rằng, bà L có hôn với bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng cho bà X và ông C mặc dù chuyển vào tài khoản của bà L nhưng sau đó bà L chuyển lại cho bà H nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khác, thuộc quyền sử dụng của chung, sau đó quyền sử dụng đất được thế chấp vay tiền cũng thuộc quyền sở hữu chung. Bà L có ghi âm và quay hình lại thể hiện việc thỏa thuận chia đất, các chứng cứ này bà L chưa cung cấp ở Tòa án cấp sơ thẩm do đoạn ghi âm và ghi hình do em của bà L ghi mới vừa tìm được sau khi xét xử sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L.

Bị đơn bà Bùi Thị H do ông Trần Quốc T1 đại diện, ông T1 đồng thời đại diện cho ông Đoàn Mạnh Q, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, trình bày thừa nhận có việc hôn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên đất đã được phân chia, phần diện tích đất của bà L được chia đã chuyển nhượng, bà L đã nhận tiền chuyển nhượng, phần diện tích đất còn lại được chia cho bà H và bà H đã chuyển quyền cho con bà H là ông Đoàn Mạnh Q, đối với chứng cứ mới bà L cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1 không thừa nhận do trong quá trình xét xử sơ thẩm bà L không cung cấp chứng cứ này.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 và trong thời hạn theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, ngày 13/10/2025 bà L nộp tiền tạm ứng án phí, do đó đủ điều kiện để được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L thấy rằng:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại Tòa án, có cơ sở xác định, bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H có thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh), với kích thước chiều ngang 98m, chiều dài 50m, việc này được các bên thừa nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã chuyển nhượng lại một phần diện tích đất, cụ thể chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C phần đất có chiều ngang 25m và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X phần chiều ngang 23m; nội dung này phù hợp với lời khai của ông C, bà X và bà H. Ngày 03/11/2022, bà Trương Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H và bà

Nguyễn Thị X đối với diện tích 5.003,8m². Ngày 03/02/2023, ông C, bà H và bà X được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.003,8m² nêu trên.

Mặc dù bà L cho rằng phần diện tích đất chiều ngang 50m là tài sản chung giữa bà L và bà H, tuy nhiên bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh cho yêu cầu này, theo quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự. Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022, bên nhận chuyển nhượng chỉ gồm ông C, bà H và bà X; không có tên bà L. Sau đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/02/2023 cũng chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất của các chủ thể này.

Do đó, không có căn cứ xác định bà L có quyền đối với phần diện tích đất tranh chấp, cũng như không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L được nộp trong thời hạn luật định, đúng chủ thể, nội dung và hình thức phù hợp quy định tại các Điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05876 ngày 31/10/2023 được xác lập giữa bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị X với ông Đoàn Mạnh Q đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ số 41; yêu cầu được xác lập quyền sở hữu chung với bà H, ông bà X, ông Cường Q1 sử dụng phần diện tích đất 50m x 50m, đồng thời chia quyền sử dụng cho bà H 25m x 50m. Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 28/5/2024 của Công ty TNHH Đ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 phê duyệt ngày 22/7/2025 thì bà L yêu cầu được chia quyền sử dụng 1243.3m² thuộc thửa đất số 144 và một phần thửa 145 cùng tờ bản đồ số 41. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L nên bà L làm đơn kháng cáo.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, gồm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 giữa bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X với ông Đoàn Mạnh Q đối với thửa đất số 144 và xác định phần diện tích đất khoảng 50m x 50m thuộc các thửa 144 và 145 là tài sản chung giữa bà L và bà H, đồng thời yêu cầu được chia phần diện tích tương ứng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện bị Tòa án cấp sơ thẩm bác.

[5] Về nguồn gốc, quá trình hình thành và biến động quyền sử dụng đất:

[5.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, có cơ sở xác định: Bà Trương Thị C1 là chủ sử dụng các thửa đất số 298, 299, 329, 340, 415, 507 với tổng diện tích là 31.257m² với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 436632 ngày 10/6/2014. Sau khi đo đạc lại theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy thì các thửa đất trên chuyển thành thửa số 66, tờ bản đồ số 41 với diện tích 29.496m² (CLN) diện tích giảm 1.761m². Ngày 03/11/2022 bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H và bà X đối với phần đất diện tích 5003,8m² thuộc thửa đất số 91 tách ra từ thửa 84 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 07236 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 03/02/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp quyền sử dụng 5003,8m² cho bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 187505, DK 187506, DK 187507, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS02532, CS02533, CS02534. Ngày 31/10/2023, bà H, bà X cùng ông C lập văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất, theo đó bà H được chia thửa đất số 145 diện tích 1.454,4m² tách từ thửa 91; ông C được chia thửa đất số 146 diện tích 1250,9m² tách từ thửa 91, song song đó thì ông C, bà X và bà H lập thủ tục chuyển quyền 1154,8m² thành thửa 147 tách từ thửa 91 cho ông Nguyễn Văn H1; cùng thời điểm, ông C bà H và bà Xuân L1 thủ tục chuyển nhượng 1143,7m² đất thuộc một phần thửa 91 tách thành thửa 144 cho ông Đoàn Mạnh Q, ông C được cấp quyền sử dụng thửa đất số 146, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 145, ông Q được cấp quyền sử dụng thửa đất số 144, ông H1 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 147 cùng ngày 22/11/2023.

[5.2] Mặc dù quá trình thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất được lập gộp giữa các chủ thể nhưng bà L, bà H cùng bà Trương Thị C1, ông Hoàng Công D, ông Nguyễn Xuân V trình bày thống nhất, bà C1 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 150mx50m cho ông Hoàng Công D, ông D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân V, ông V sau đó chuyển nhượng lại cho bà L và bà H với diện tích 98m x 50m đất tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 4.410.000.000 đồng. Bà L là người giao dịch, đặt cọc và chuyển tiền cho bên chuyển nhượng. Sau đó, bà L cùng bà H chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông Đỗ Văn C (25m chiều ngang giáp đường công cộng) và bà Nguyễn Thị X (23m chiều ngang giáp đường công cộng). Bà L nhận số tiền chuyển nhượng là 2.625.000.000 đồng. Bà L cho rằng phần diện tích đất còn lại khoảng 50m chiều ngang giáp đường công cộng là tài sản chung giữa bà L và bà H nên yêu cầu được sở hữu ½ sau khi đã chuyển nhượng cho ông C và bà X, bà L cũng trình bày cho rằng, bà L không lập thủ tục đứng tên đồng sở hữu với lý do bà L đang có nghĩa vụ phải thi hành án cho người khác. Bà L cung cấp các đoạn ghi âm ghi hình thể hiện có sự thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất.

[6] Xét thấy rằng mặc dù các bên đều thừa nhận giữa bà L và bà H có việc cùng tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện các bên có thỏa thuận cụ thể về việc hình thành tài sản chung theo phần hoặc xác lập quan hệ góp vốn có ràng buộc pháp lý rõ ràng. Bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh về tỷ lệ góp vốn; phương thức quản lý, sử dụng tài sản chung; thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất còn lại. Do đó, không có cơ sở xác định quan hệ giữa bà L và bà H là quan hệ đồng sở hữu tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[7] Về việc đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/02/2023 chỉ ghi nhận người sử dụng đất là ông Đỗ Văn C, bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị X, không có tên bà Trần Thị L. Theo quy định của pháp luật về đất đai, việc xác lập quyền sử dụng đất được ghi nhận thông qua giấy chứng nhận. Trong khi đó, bà L không có tên trên giấy chứng nhận và cũng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp chứng minh có quyền đối với phần diện tích đất tranh chấp. Đối với lời trình bày của bà L về việc không đứng tên do đang có nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử xét thấy đây là lý do chủ quan của bà L, không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

[8] Về dòng tiền và việc chuyển nhượng lại cho ông C, bà X:

Theo trình bày của bà Nguyễn Thị X và ông Đỗ Văn C thì bà X và ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, thanh toán toàn bộ số tiền cho bà L. Trình bày của ông C và bà X phù hợp với trình bày của bà L và bà H, là bà L trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng chung với bà H. Tuy nhiên, bà L cho rằng số tiền này được sử dụng vào giao dịch chung với bà H nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc hai bên có thỏa thuận chuyển hóa khoản tiền này thành phần góp vốn đối với diện tích đất còn lại. Do đó, không có cơ sở xác định phần diện tích đất còn lại là tài sản chung hình thành từ nguồn tiền chung của bà L và bà H.

[9] Về chứng cứ mới do bà L cung cấp tại cấp phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cung cấp các đoạn ghi âm, ghi hình nhằm chứng minh có thỏa thuận phân chia đất giữa các bên. Tuy nhiên, các chứng cứ này không được phía bị đơn thừa nhận; nội dung thể hiện không rõ ràng về chủ thể, thời điểm, cũng như ý chí thống nhất của các bên; không thể hiện cụ thể nội dung thỏa thuận về việc xác lập quyền sở hữu chung đối với phần đất tranh chấp; đồng thời, bà L không chứng minh được lý do chính đáng cho việc không cung cấp các chứng cứ này trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy các chứng cứ này không đủ giá trị chứng minh để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[10] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023:

Do không có cơ sở xác định bà L có quyền đối với phần diện tích đất tranh chấp nên bà L không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các chủ thể hợp pháp đứng tên trên giấy chứng nhận. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Mạnh Q được thực hiện bởi các chủ thể có quyền hợp pháp, nên không có căn cứ để tuyên hủy theo yêu cầu của bà L.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, về kỹ thuật tuyên án, bản án sơ thẩm chưa thể hiện rõ, đầy đủ phạm vi yêu cầu khởi kiện cụ thể của nguyên đơn gắn với từng thửa đất (thửa 144, 145) và diện tích yêu cầu, nên cần thiết điều chỉnh lại phần quyết định để bảo đảm rõ ràng, chính xác, xác định phạm vi khởi kiện. Do đó, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà L giữ nguyên nội dung giải quyết vụ án, sửa bản án sơ thẩm về hình thức và kỹ thuật tuyên án.

[12] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà L là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[13] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận về nội dung, bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh về hình thức và kỹ thuật tuyên án.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 207, 208, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu chung”.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về yêu cầu xác định quyền sử dụng thửa đất số 144 và 145 cùng tờ bản đồ số 41 là tài sản thuộc sở hữu chung giữa bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H và không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L yêu cầu được chia $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất là 1143.7m² thuộc thửa đất số 144 và một phần thửa 145 diện tích 99.6m². Vị trí, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 28/5/2024 của Công ty TNHH Đ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 phê duyệt ngày 22/7/2025

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị X và ông Đoàn Mạnh Q lập ngày 31/10/2023 đối với phần đất diện tích 1.143,7m², thửa đất số 144 (tách từ thửa đất số 91), tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: bà Trần Thị L phải chịu 28.200.000 đồng. Số tiền này bà L đã nộp chi phí xong.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp 26.925.000 đồng theo biên lai thu số 0004579 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11). Hoàn trả cho bà L 26.325.000 đồng tiền chênh lệch.

Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0006939 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Kim Nga