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

Bản án số: 850/2026/DS-PT
Ngày: 25-6-2026
V/v: "tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

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 Nguyễn Văn 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 Tho, *Kiểm sát viên.*

Ngày 25 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: 75/2025/DS-PT, ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2025/DS-ST, ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2026/QĐ-PT, ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số D, đường L tỉnh 5, phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện nay là số D, đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ mới: 417/14 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trương T1 – Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1988; Địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1978; Địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Bé H, sinh năm 1976; Địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Nguyễn Văn C, S nam 1959, Địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1994; Địa chỉ cũ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; hiện nay là ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Bà Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1997; Địa chỉ: 7 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện nay là 7 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ.

3.8. Sở Nông nghiệp và Tài nguyên tỉnh Tây Ninh.

3.9. Bà Tống Thị N1, sinh năm 1968; Địa chỉ cũ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.10. Ông Lê Thanh D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.11. Văn phòng C1 - Địa chỉ: khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Văn phòng C2 - Địa chỉ: 166/42 N, ấp G, thị trấn H ghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ cũ: khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

3.13. Văn phòng C3 - Địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.14. Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh - Địa chỉ: Số E - E C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh - Địa chỉ: H L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: ông Đặng Ngọc T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn - ông Đặng Ngọc T trình bày:* Ông là chủ sử dụng của 02 thửa đất số 77 và 85, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thanh P1 vào năm 2020 và được chỉnh lý sang tên ông ngày 11-3-2021. Kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất, vì bận việc và dịch bệnh nên ông không có thời gian thăm coi đất; đầu năm 2021 ông phát hiện trên đất có 02 căn nhà tạm; qua tìm hiểu ông biết nhà do ông Nguyễn Quốc T2 là chủ đất cũ và bà Nguyễn Thị L cùng cháu là anh Nguyễn Văn N cất ở. Ông yêu cầu ông Nguyễn Quốc T2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N di dời nhà trả đất cho ông nhưng các ông bà không đồng ý. Ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L,

ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Văn N phải di dời tài sản, nhà cửa, trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 1.404,6 m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất sô 77, 85, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn - bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà được cha mẹ cho một nền nhà nhưng chưa làm giấy tờ, bà có cất căn nhà tạm trên đất để sinh sống từ năm 1986, năm 2010 bà được xây nhà tình thương trên đất ở đến nay. Bà chỉ biết Thanh thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác để vay tiền. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T.

- *Ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông mồ côi từ nhỏ nên sống với bà ngoại và gia đình cậu út là ông Nguyễn Quốc T2. Năm 2005 bà ngoại ông có lập văn bản phân chia đất, ông được chia một phần đất nên cất nhà ở. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

- *Ông Nguyễn Quốc T2 trình bày:* Ngày 03-8-2016, ông vay của bà Tống Thị N1 số tiền 20.000.000 đồng, không tính lãi; thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày 03-8-2016 đến ngày 03-12-2016; theo giấy viết tay ngày 03-8-2016.

Để bảo đảm cho số tiền vay, bà N1 yêu cầu ông thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa đất số 85, diện tích 1348 m^2 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ. Bà N1 hứa sau khi ông trả hết nợ thì bà N1 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì tin lời bà N1 nên ông đã ký vào các giấy tờ do bà N1 soạn sẵn và giao Giấy đất cho bà N1.

Đến tháng 02-2017, ông liên lạc với bà N1 để thanh toán số tiền mà ông đã vay và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được bà N1 thông báo cho ông là bà N1 đã đứng tên và sang tên các thửa đất trên cho ông Lê Thanh D. Năm 2018, ông D chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Phạm Văn P, đã chỉnh lý biến động ngày 01-02-2018. Năm 2020, ông Phạm Văn P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh P1, chỉnh lý biến động ngày 20-01-2020. Sau đó, bà Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Đặng Ngọc T, chỉnh lý biến động ngày 11-3-2021.

Trên 2 thửa đất nên trên có 03 căn nhà của vợ chồng ông với diện tích 56 m^2; nhà của cháu ông là anh Nguyễn Văn N có diện tích 56 m^2; nhà tình thương do Nhà nước xây cho chị ông là bà Nguyễn Thị L có diện tích 100 m^2.

Ông T2 có yêu cầu độc lập:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Thanh D đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa đất số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, tinh L vô hiệu.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất nêu trên: từ ông Lê Thanh D cho ông Phạm Văn P vào ngày 01/02/2018 (chỉnh lý biến động ngày 01/02/2018); từ ông P cho bà Nguyễn Thanh P1 ngày 15/01/2020 (chỉnh lý biến động ngày 20/01/2020); từ bà P1 cho ông Đặng Ngọc T ngày 19/01/2021 (chỉnh lý biến động ngày 11/03/2021) và tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cũng như việc chỉnh lý biến động để trả 02 thửa đất nêu trên cho ông.

Ông đồng ý trả lại cho bà Tống Thị N1 số tiền vay là 20.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của ngân hàng kế từ ngày 03-8-2016 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Tống Thị N1 trình bày: Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 77, 85 từ ông T2 nhưng bà để cho con là Lê Thanh D đứng tên. Bà không cho ông T2 vay tiền như ông T2 trình bày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà có đến đất nhưng ông T2 không có nhà nên không gặp và không nhận đất. Sau đó, bà chuyển nhượng cho người khác. Trong vụ án này bà không yêu cầu ông T2 trả lại 20.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: ông Lê Thanh D, ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thanh P1 không hợp tác với Tòa án nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 85 có diện tích 1.348 m^2; thửa số 77 có diện tích 474 m^2; kết quả đo đạc thực tế 2 thửa đất trên có diện tich 1.406,6 m^2; trên đất có 03 căn nhà, gồm nhà của ông T2 có diện tích 52 m^2, nhà của bà L diện tích 68 m^2, nhà cùa ông N2 diện tích 52 m^2; một số cây trồng trên đất. Tổng giá trị nhà, đất và cây trên đất trên 500.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T3 đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Văn N phải di dời tài sản, nhà cửa, trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 1.404,6 m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 77 và thửa đất số 85 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện Đ (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T4 đối với bà Tống Thị N1 về việc "tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bỏ văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản".

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T2 với ông Lê Thanh D ngày 08-8-2016 đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa đất số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ băn đồ số 3, đật tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh D với ông Phạm Văn P đối với thửa đất số 77, diện tích là 474 m^2 và thửa dất số 85, diện tích là 1348 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P với bà Nguyễn Thanh P1 đối với thửa đất số 77, diện tích: 474 m^2 thửa đất số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ bản đô sô 3, đất tọa lạc tại: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xà Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh P1 với ông Đặng Ngọc T đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa đất số số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ bản đô sô 3, đất tọa lạc tại: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xà Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu

Hai thửa đất trên có tứ cận:

Đông giáp thửa 78;

Tây giáp thửa số 84, 94;

Nam giáp thửa số 95;

Bắc giáp Sông V.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 13-2022 ngày 07-11-2022 của Công ty Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07-11-2022)

Ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ khi thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/10/2025 ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T. Ông Đặng Ngọc T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ vợ chồng bà Nguyễn Thanh P1, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cập nhật biến động sang tên theo đúng quy định. Ông Đặng Ngọc T là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 77 và 85, tờ bản đồ số 3. Do vậy, ông Đặng Ngọc T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc T2, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N phải di dời tài sản, nhà cửa, trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77 và 85, tờ bản đồ số 3 nêu trên cho ông T là có đầy đủ chứng cứ, pháp lý nên phải được Tòa án chấp nhận.

Việc nhà nước đã công nhận, chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Minh T5 cho ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Quốc T2 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh D, ông Lê Thanh D chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc T6 đối với thửa đất số 77 và 85, tờ bản đồ

số 3 đã được đề cập ở phần trên là hợp pháp, đúng quy định, được Nhà nước công nhận, đã hoàn thành và đã chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T2 đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất nêu trên vô hiệu là không có cơ sở chứng cứ và pháp lý.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Quốc T2 không có quyền gì đối thửa đất số 77 và 85, tờ bản đồ số 3 nêu trên. Việc bà Nguyễn Thị L đề nghị được chuộc lại thửa đất với giá 20.000.0000 đồng và lãi phát sinh từ tháng 12/2016 đến nay là vô căn cứ, không có cơ sở để chấp nhận.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T2;

Hoặc căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015; Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông T6 nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung đơn 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 là ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thanh P1 từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đã không tham gia tố tụng nên Tòa án niêm yết xét xử vắng mặt; một số đương sự khác Tòa án không triệu tập.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bỏ văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản" và đưa các Văn phòng công chứng tham gia tố tụng là không chính xác và không cần thiết, vì nguyên đơn kiện bị đơn giao trả đất do bị đơn đang sử dụng bất hợp pháp, còn bị đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo do che giấu hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ để xác định đất tranh chấp là của ông T6. Quan hệ pháp luật phải xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết các tranh chấp, do

dó, Toà án cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp cho đúng mà không cần thiết sửa bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà ông T6, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc 02 thửa đất số 77 và 85 là của cha mẹ ông T2, bà L phân chia cho ông T2, bà L và ông N và vợ chồng ông T2, vợ chồng bà L và anh N đã cất nhà ở. Tuy nhiên, cha mẹ ông T2, bà L làm hợp đồng chuyển cho một mình ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tờ tương phân năm 2005 của gia đình bà L thể hiện đã giao đất cho bà L, ông T2 và ông N 02 thửa đất trên.

[2.2] Theo "Tờ thế chấp đất" hai thửa số 77 và 85 lập ngày 03/8/2016 giữa bà N1 và ông T2 thể hiện mục đích thế chấp để vay số tiền 20.000.000 đồng; thời hạn thế chấp đến ngày 03/12/2016 cho ông T2 chuộc lại. Ngày 08/8/2016, vợ chồng ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên của ông T2 cho bà N1 với giá 20.000.000 đồng. Như vậy, lời trình bày của ông T2 về việc ông chỉ vay của bà N1 số tiền 20.000.000 đồng và bà N1 yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N1 nhưng để con bà N1 là anh D đứng tên bên nhận chuyển nhượng là có căn cứ. Bản chất của giao dịch giữa ông T2 và và N1 là vay tiền; theo đó bà N1 cho ông T7 vay 20.000.000 đồng nhưng bà N1 yêu cầu vợ chồng ông T2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất để bảo đảm cho khoản tiền cho vay. Tuy nhiên, việc ông vợ chồng ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D (con bà N1) là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà N1 và ông T2.

Ngoài ra, tại thời điểm ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh D vào năm 2016, trên đất đã có nhà của vợ chồng bà L, nhà của vợ chồng ông T2 và nhà của ông N nhưng hợp đồng không đề cập đến các căn nhà và không có ý kiến của bà L, ông N. Hơn nữa, giá chuyển nhượng chỉ 20.000.000 đồng cho toàn bộ 02 thửa đất là không đúng trên thực tế; theo thẩm định giá trước khi xét xử sơ thẩm thì đất có giá trên 300 triệu đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N1 cũng như anh D không đến quản lý, sử dụng đất mà vẫn do gia đình ông T2, bà L, ông N sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 với anh D vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Sau khi anh D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh D chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P vào ngày 01/02/2018; ông P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh P1 ngày 15/01/2018 và bà P1 chuyển nhượng cho ông T6 ngày 19/01/2021. Các giao dịch này chỉ thể hiện trên giấy, không thực hiện việc giao nhận đất trên thực tế; đất vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng. Hơn nữa, tất cả những người nhận chuyển nhượng đất đều không cho những người đang ở trên đất biết, thể hiện sự không ngay tình, vi phạm Điều 123 của Bộ luật Dân sự; nên các giao dịch này vô hiệu là có căn cứ. Ông T6 cho rằng giữa ông và ông P1 có lập biên bản giao nhận tài sản nhưng thực tế chưa có sự chuyển giao do chủ đất cũ vẫn còn sinh sống trên đất.

[4] Xét thấy, khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm làm việc thì bà N1, con bà anh D, ông P, bà P1, cũng như ông T6 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự cũng không kháng cáo nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Ông T6 và người vảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T6 còn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

Về hợp đồng vay tài sản giữa ông T2 và bà N1, tại Toà án cấp sơ thẩm, ông T2 yêu cầu giải quyết nhưng Toà án tách ra giải quyết vụ án khác là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 không yêu cầu giải quyết về hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T6 và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T6; giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông T6 không được chấp nhận nên ông T6 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Ngọc T; giữ nguyên án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các điều 123, 124, 463, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Văn N phải di dời tài sản, nhà cửa, trả lại cho ông diện tích đất 1.404,6 m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 77 và thửa đất số 85 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện Đ (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T4 đối với bà Tống Thị N1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T2, bà Nguyễn Bé H với ông Lê Thanh D ký ngày 08-8-2016; giữa ông Lê Thanh D với ông Phạm Văn P ký ngày 01/02/2018; giữa ông Phạm Văn P với bà Nguyễn Thanh P1 ký ngày 15/01/2020 và giữa bà Nguyễn Thanh P1 với ông Đặng Ngọc T ký ngày 19/01/2021 đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa

đất số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ bản đồ số 3; đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý biến động đứng tên ông Đặng Ngọc T ngày 11/03/2021.

4. Ông Nguyễn Quốc T2, bà Nguyễn Bé H được sử dụng và đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, diện tích 474 m^2 và thửa đất số 85, diện tích 1348 m^2, cùng tờ bản đồ số 3; đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; tứ cận:

Đông giáp thửa 78;

Tây giáp thửa số 84, 94;

Nam giáp thửa số 95;

Bắc giáp Sông V.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 13-2022 ngày 07-11-2022 của Công ty Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07-11-2022).

Ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm liện hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chúng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông T2 có nghĩa vụ chịu 9.000.000 đồng (chín triệu) đồng trả lại cho ông T.

6. Về lệ phí do vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: 25.948.000 đồng (hai mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng) ông T có nghĩa vụ chịu, đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy dịnh tại Diều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T có nghĩa vụ chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dã nộp (theo Biên lai thu số 0005121 ngày 10-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Tây Ninh) hoàn lại cho ông T 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà N1 có nghĩa vụ chịu 1.200.000 (một triệu, hai trăm nghìn) đồng tiền án phí.

Ông T2, bà L, ông N không phải chịu tiền án phí, hoàn lại cho ông T2 1.200.000 đồng (một triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo các Biên lai thu số 0001271, 0001270, 0001273, 0001272 ngày 28-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Tây Ninh).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đặng Ngọc T phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận ông T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số 0006567 ngày 09-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ. Ông T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 2 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai