

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **819**/2025/DS-PT

Ngày: 23-12-2025

“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu”

**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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 675/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 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 779/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Trúc L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1956; Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt);

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn – bà Trần Thị Trúc L trình bày:

Trước đây bà và ông T là vợ chồng, hiện nay đã ly hôn và được Toà án công nhận theo Quyết định số 384/2020/QĐST-HNGĐ ngày 11-11-2020. Vào năm 2018 vợ chồng ông D có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà và ông T phần đất ngang 10 mét dài 47 mét, giá mua bán là 50.000.000 đồng; lúc đó bà và ông T còn là vợ chồng

nhưng giấy tờ mua bán do ông T cất giữ; ông bà cất nhà để ở, chưa thực hiện thủ tục sang tên. Do cuộc sống của vợ chồng không có hạnh phúc nên vào năm 2020 bà có đơn xin ly hôn với ông T; do khi ly hôn ông T tuyên bố không chia cho bà tài sản gì nên vào năm 2020 bà có yêu cầu ông D viết riêng cho bà giữ thêm một giấy mua bán đất cùng với thửa đất mua bán năm 2018 để bà có cơ sở yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn với ông T. Đến năm 2021 bà lấy giấy tay nói trên do ông D viết đề khởi kiện ông T yêu cầu chia tài sản chung nhưng sau đó bà rút đơn khởi kiện.

Vào năm 2021, bà khởi kiện anh T để chia tài sản chung là phần đất này thì bà có nghe nói ông T đã bán lại cho ông D, bà M nên bà có đến nói cho ông bà biết là tài sản chung. Hiện nay bà không biết ông T sống ở đâu, trong khi đó vào năm 2021 bà có nói với ông D là tài sản chung của vợ chồng chưa chia nhưng ông bà vẫn mua nên nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 28-9-2020 giữa bà với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M là vô hiệu và hiện nay phần đất này ông T đã chuyển nhượng cho ông D bà M số tiền 300.000.000 đồng nên bà yêu cầu ông D, bà M phải hoàn trả cho bà số tiền 150.000.000 đồng;

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày:

Nguyên vào khoảng năm 2019 ông D có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T (chồng của bà L) một phần đất lúa có diện tích ngang 10 mét dài 47 mét; giá mua bán là 50.000.000 đồng; ông D một mình đứng ra mua bán với ông T, ông không có biết bà Trúc L. Hai bên có làm giấy tay mua bán giao cho ông T cất giữ, thỏa thuận trả tiền 3 lần, ông T là người trực tiếp trả tiền cho ông. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc diện tích ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 713214 cấp ngày 06/6/1993; do đất lúa không đủ diện tích để sang tên nên chỉ chuyển nhượng bằng giấy tay. Vào năm 2021, do đất không thực hiện sang tên được nên ông và ông T có thỏa thuận ông T trả lại đất cho ông và ông trả tiền cho ông T với giá thỏa thuận 280.000.000 đồng, ông T có ký giấy bán đất cho ông và sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho người khác và hiện nay không biết rõ ai đang đứng tên chủ sử dụng.

Ông không nhớ rõ thời gian, sau khi ông hoàn tất thủ tục mua bán với ông T xong thì bà L có đến nhà năn nỉ yêu cầu ông viết lại tờ giấy mua bán khác có đầy đủ tên của vợ chồng để bà có cơ sở yêu cầu ông T chia tiền cho bà thì ông cũng viết cho bà L một giấy cho bà giữ; sau đó bà L lấy giấy này khởi kiện ông T và Tòa án có mời ông bà ra thì ông bà có trình bày sự việc như vậy; sau đó Tòa án không mời nữa từ năm 2021 cho đến nay. Từ năm 2021 đến nay bà L không có đến nhà để yêu cầu ông bà phải trả tiền mua bán đất.

Nay ông D bà M có ý kiến về yêu cầu của bà L như sau: Ông bà đã giao đủ tiền mua bán đất cho ông T nên bà L có kiện đòi tiền thì kiện ông T. Riêng giấy tay mua bán đất bà L kiện ông bà là giấy ông viết lại sau này, thực tế không có mua bán hay giao nhận tiền gì với bà L nên ông bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Trúc L về “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005218 ngày 25-3-2025 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chi L đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 28/9/2020 giữa bà L với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M và hiện nay phần đất này ông T đã chuyển nhượng cho ông D bà M số tiền 300.000.000đồng nên bà yêu cầu ông D, bà M phải hoàn trả cho bà số tiền 150.000.000đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà L trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới, án sơ thẩm xét xử là có căn cứ vì vậy đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà L trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông D, bà M vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà L yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 28/9/2020 giữa bà L với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M và hiện nay phần đất này ông T chồng bà L đã chuyển nhượng cho ông D bà M số tiền 300.000.000đồng nên bà yêu cầu ông D, bà M phải hoàn trả cho bà số tiền 150.000.000đồng. Xét thấy:

[4] Bà L thừa nhận giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 là do bà L năn nỉ ông D1 viết lại cho bà L sau khi bà L và ông T ly hôn, mục đích bà L nhờ ông D viết lại để bà L là căn cứ khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau ly hôn giữa bà L và ông T. Bà L cũng thừa nhận khi viết giấy tay chuyển nhượng đất thì chỉ viết lại mà không có việc giao nhận tiền giữa bà L và ông D. Sau khi bà L và ông T ly hôn thì ông T chồng bà L đã chuyển nhượng lại phần đất ông T của ông D lại cho ông D bà M vì không tách thửa được. Bà L trình bày sau khi ly hôn, ông T chuyển nhượng lại phần đất là tài sản chung của bà L và ông T cho ông D với giá 300.000.000đồng nên

bà L yêu cầu ông D và bà M phải trả cho bà L 150.000.000đồng, tuy nhiên bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000đồng và ông D, bà M mua đất mà chưa trả tiền cho ông T. Hơn nữa bà L cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà L và ông T thì bà L có quyền khởi kiện ông T yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, chứ không phải khởi kiện ông D, bà M. Do đó, án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 và Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Trúc L;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003942 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.
4. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.
5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 5 –Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phùng Thị Cẩm Hồng - Huỳnh Hữu Nghĩa

Trịnh Thị Phúc