

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 193/2026/DS-PT
Ngày: 05-02-2026
“V/v tranh chấp vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 884 /2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 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 832/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số I đường T, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông M: Bà Lê Thị D, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số D, đường số A - T, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2026)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số F, đường Q, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ông Trần Minh H, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Tổ G, ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Bùi Đắc A (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Phương T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú tại: Số A đường N, Khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Văn M trình bày:

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2025/DSPT ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên: “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M. Buộc ông Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn M tổng số tiền 700.000.000 đồng. Ghi nhận ông M không yêu cầu tính lãi*”.

Vào ngày 09/4/2025, ông đã có đơn yêu cầu thi hành án bản án nêu trên tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ngày 15/4/2025, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 381/QĐ-CCTHADS buộc ông Nguyễn Tấn P phải thi hành án khoản tiền 700.000.000 đồng cho ông. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ra Quyết định thi hành án số 381, ông P không đến Cơ quan thi hành án dân sự, không tự nguyện thi hành cho ông bất kỳ khoản tiền nào.

Sau đó ông tự tìm hiểu và phát hiện vào ngày 12/4/2025, ông Nguyễn Tấn P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Minh H. Do đó ngày 16/5/2025, ông đã nộp Đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H đối với phần đất nêu trên, ông cho rằng ông P cố tình tẩu tán tài sản, không thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho ông.

Đến ngày 19/5/2025, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh ra Thông báo số 1153/TB-CCTHADS về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền huỷ giấy tờ liên quan đến giao dịch và giao cho ông cùng ngày 19/5/2025. Ông chưa nhận được Quyết định về việc hoãn thi hành án số 04/QĐ-CCTHA ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Ngoài phần đất nêu trên, ông không biết ông Nguyễn Tấn P có còn tài sản nào khác để đảm bảo cho việc thi hành án của ông hay không. Khi cho ông P vay tiền thì ông và ông P không thoả thuận biện pháp bảo đảm nào. Trong quá trình giải quyết vụ án “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tấn P thì ông cũng không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào đối với ông P, ông L.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H đối với quyền sử dụng đất thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cấp sơ thẩm như sau:

- Về quan hệ giữa ông và ông Huỳnh Văn M: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2025/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã tuyên “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn P cùng liên đới với ông L trả cho ông M số tiền tổng cộng 938.985.000 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 238.985.000 đồng”.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2025/DSPT ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã sửa Bản án sơ thẩm theo hướng “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M. Buộc ông Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn M tổng số tiền 700.000.000 đồng. Ghi nhận ông M không yêu cầu tính lãi”.

Ông không đồng ý với bản án phúc thẩm nên đã khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm và được Tòa án nhân dân cấp cao và Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận đơn vào ngày 20/5/2025 và đã thông báo cho ông đang xem xét giải quyết đơn của ông. Ngày 27/5/2025, ông tiếp tục làm Đơn đề nghị hoãn thi hành án bản án nêu trên gửi đến Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông có nợ tiền ông M hay không vẫn chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hướng dẫn ông M khởi kiện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông là không đúng.

- Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh H:

Vào ngày 15/4/2022, ông có vay tiền Ngân hàng TMCP S1 và thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo khoản vay. Giá trị quyền sử dụng đất của ông được Ngân hàng định giá hơn 1.100.000.000 đồng nhưng khoản nợ ông vay Ngân hàng chỉ có 600.000.000 đồng.

Ông biết việc giá trị tài sản ông dôi dư nên ông có nói với ông Trần Minh H vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất này cho ông Trần Minh H để vay số tiền 450.000.000 đồng. Ngày 24/02/2024, ông và ông Trần Minh H có ký Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất, có người làm chứng là ông Đỗ Tuấn K. Sau đó, do không có tiền thanh toán cho ông H nên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông H với giá 1.120.000.000 đồng. Ông H đồng ý, ông H đã thanh toán tiền nợ Ngân hàng cho ông là 600.000.000 đồng và khấu trừ nợ gốc, nợ lãi với ông H 450.000.000 đồng. Ông H thanh toán tiền chênh lệch cho ông là 70.000.000 đồng.

Ngày 12/4/2025, ông và ông H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì không có quyết định kê biên tài sản hoặc quyết định tạm ngừng đăng ký biến động gì đối với thửa đất này.

Việc ông M cho rằng ông tẩu tán tài sản là không có căn cứ, vì đất này ông đang thế chấp cho Ngân hàng, Cơ quan thi hành án dân sự cũng không thể kê biên được. Việc ông chuyển nhượng đất cho ông H là do thỏa thuận trước đó của hai bên, ông không có tiền thanh toán cho ông H thì ông cần trừ đất. Hơn nữa, số tiền ông bán đất cho ông H dùng để trả nợ cho Ngân hàng và trả nợ cho ông H, không có việc tẩu tán tài sản.

Ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Ông H sử dụng đất ổn định, đã làm ranh hàng rào bằng tường gạch, không ai tranh chấp, không biết việc nhậm thừa. Việc này ông và ông H, vợ chồng ông A, bà T tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H trình bày:

Ông và ông P chỉ có quan hệ quen biết ngoài xã hội, không có quan hệ bà con, họ hàng gì. Năm 2024, do ông Đỗ Tuấn K giới thiệu ông Nguyễn Tấn P vay tiền của ông nên ông có cho ông P vay số tiền nợ gốc là 450 triệu đồng, lãi suất 2%/tháng. Hai bên thỏa thuận ông P đóng lãi hàng tháng, ông P dùng quyền sử dụng đất thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo khoản vay, lúc này ông P có đưa cho ông xem giấy đất photo nên ông đồng ý cho ông P vay tiền. Lúc này ông và ông P chỉ ký Giấy vay tiền viết tay. Sau đó, khi ông giao tiền cho ông P xong thì ông có làm Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất.

Ông P đóng lãi cho ông đầy đủ, đến khoảng tháng 3 năm 2025, ông P báo với ông là không còn khả năng đóng lãi nữa nên kêu ông lấy đất. Lúc này ông P mới báo cho ông biết là đất đã thế chấp cho Ngân hàng S2 số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng, cần trừ tiền nợ ông P nợ ông là 450.000.000 đồng, ông bù cho ông P thêm 70.000.000 đồng vì ông P nói khi ngân hàng cho vay định giá đất của ông P khoản 1,1 tỷ đồng – 1,2 tỷ đồng, ông thấy giá cả hợp lý nên ông đồng ý mua để thu hồi nợ.

Vào ngày 12/4/2025, ông và ông P đến Ngân hàng S2 – Chi nhánh T3 trả nợ cho ông P và lấy bản chính giấy đỏ sau đó ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Ông đã giao cho ông P số tiền mặt là 600.000.000 đồng để ông P trả tiền Ngân hàng. Ngay sau khi ký hợp đồng xong thì ông giao cho ông P số tiền 70.000.000 đồng, không lập giấy tờ gì. Tổng cộng ông giao cho ông P tiền mặt là 670.0000.0000 đồng, còn 450.000.000 đồng là cần trừ nợ ông P nợ ông. Lý do cần trừ 450.000.000 đồng tiền nợ vì từ khi ông P mượn tiền ông, ông P có đóng tiền lãi cho ông, hơn nữa ông đòi tiền nhiều lần ông P mới đưa phương án trả tiền là mua đất cần trừ nợ cho ông nên ông chỉ lấy tiền gốc của ông

P là 450.000.000 đồng. Việc ông P mượn tiền ông vào năm 2024 là hoàn toàn có thật, ông giao tiền mặt, có sự làm chứng của ông Đỗ Tuấn K.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông ký hợp đồng chuyển nhượng với ông P thì không có ai ngăn chặn gì, không có văn bản nào của Tòa án hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng quyết định ngăn chặn hoặc thông báo tạm dừng việc đăng ký sở hữu. Hiện nay ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông không biết ông P phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án gì, cho ai. Ông P đã giao đất cho ông, ông là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, hiện trạng trên có 01 căn nhà khung sắt tiền chế mái lợp tole. Đất có chiều ngang 06m, chiều dài hơn 90m tọa lạc tại Hẻm A, ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M. Vì việc ông P nợ tiền ông M nhưng không có bảo đảm. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông P thì đất đang thế chấp ngân hàng, ông phải trả tiền vào ngân hàng cho ông P để lấy giấy đỏ ra; việc ông P bán đất cho ông còn nhằm mục đích cân trừ nợ cho ông; khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai cũng không có ngăn chặn gì.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông; buộc ông P trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng; phần đất này phải bảo đảm cho việc thanh toán tiền chuyển nhượng. Bởi vì, ông là người trả tiền vào Ngân hàng rút bản chính giấy đỏ ra, nếu không có việc mua bán đất giữa ông và ông P thì đất này vẫn thuộc tài sản bảo đảm khoản vay của ông P tại Ngân hàng. Ông không biết việc sử dụng đất nhằm thừa, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp cần thiết thì ông sẽ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đắc A và bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ quyền sử dụng đất thửa số 1287, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh). Vợ chồng ông bà sử dụng đất ổn định, có hàng rào làm ranh do chủ sử dụng đất liền kề xây dựng, không biết việc nhằm thừa, không có tranh chấp gì trong vụ án này. Trường hợp cần thiết điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà sẽ liên hệ với chủ sử dụng đất thửa 1286 để làm thủ tục điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào Điều 122, 123, 126, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; 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 ông Huỳnh Văn M đối với ông Nguyễn Tấn P về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1064, quyển số 04/2025.TP/CC-SCC?HĐGD ngày 12/4/2025 tại Văn phòng C1 đối với phần đất thửa số 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tấn P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, ghi nhận ông M đã nộp xong.

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.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/10/2025, Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa đánh giá đúng bản chất của vụ án, khi tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1064, quyển số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2025 giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) là hợp pháp và có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua quyền lợi hợp pháp của người được thi hành án gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M do bà Lê Thị D là người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do:

1. Thứ nhất, Tòa án xác định sai quan hệ tranh chấp:

Theo nội dung đơn khởi kiện ông Huỳnh Văn M yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H1 đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 28, diện tích 515,0m² (270m² đất ở tại nông thôn + 245m² đất trồng lúa còn lại), tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật với lý do: Ông M cho rằng ông P đã chuyển nhượng thửa đất này nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả số tiền 700.000.000 đồng cho ông M là bên thứ ba và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo

quy định của pháp luật. Do đó, cần xác định đây là vụ án “tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” chứ không phải là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

2. Thứ hai, Tòa án đưa thiếu người tham gia tố tụng:

Ông M yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/4/2025 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Lương Tâm T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu người tham gia tố tụng. Bởi lẽ, nếu yêu cầu khởi kiện của ông M được Tòa án chấp nhận thì sẽ tuyên bố vô hiệu đối với văn bản công chứng của Văn phòng C1.

3. Thứ ba, Tòa án chưa điều tra, thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, thiếu khách quan:

Định giá đất thực tế thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 28, diện tích ngang 06m, dài 90m, tọa lạc tại Hẻm A, ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B) mà ông P đã chuyển nhượng cho ông H vào ngày 12/04/2025, với giá chuyển nhượng là 1.120.000.000 đồng là không đúng với giá đất thực tế chuyển nhượng. Thực tế giá đất lúa có thổ cư tại vị trí thửa đất này vào thời điểm tháng 04/2025 chỉ khoảng từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng/ 1 mét ngang mặt tiền đường hẻm (trị giá phần đất này khoảng từ 600.000.000 đồng đến 720.000.000 đồng). Giá trị tài sản cũng là căn cứ để Tòa án xem xét có việc ông P và ông H có việc cấu kết, thông đồng để tẩu tán tài sản hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản mà chỉ cho ông P và ông H tự thỏa thuận giá với nhau thửa đất này trị giá 1.200.000.000 đồng. Tòa án công nhận giá này để làm căn cứ xử bác yêu cầu khởi kiện của ông M là không đúng quy định pháp luật.

Chưa xác minh cơ quan chức năng (Văn phòng Đ) xem thửa đất ông P chuyển nhượng cho ông H có phải là tài sản duy nhất của ông P hay không. Trong trường hợp ông P còn tài sản khác xem thửa đất ông P chuyển nhượng cho ông H có phải là tài sản duy để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông M thì ông M sẽ rút đơn khởi kiện. Đây cũng là căn cứ pháp lý để Tòa án xem xét chấp nhận hay bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong “Hợp đồng tín dụng trung dài hạn” số 69/2022, ngày 15/04/2012 (bút lục 65, 66) thể hiện ngoài thửa đất số 1286 đang tranh chấp này ra, ông Nguyễn Tấn P còn có 02 tài sản khác gồm: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông P đứng tên được cấp ngày 16/06/2015; thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh do ông P đứng tên được cấp ngày 01/08/2019.

Chưa thu thập bản sao hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Hẻm A, ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) giữa ông P với ông H và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho ông H. Bởi lẽ, ngày 12/4/2025 (Thứ Bảy) ông P

và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, thì ngày 17/4/2025 (chỉ cách 04 ngày làm việc của cơ quan hành chính Nhà nước) thì ông Trần Minh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu giấy mới. Do đó, cần có văn bản làm việc với cơ quan đã ký cấp giấy đất cho ông Trần Minh H (Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố T3) về việc trình tự, thủ tục, thời gian thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Tấn P đứng tên được cấp ngày 24/6/2019 (theo mẫu cũ) và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông H (theo mẫu mới), nộp thuế chuyển nhượng có đúng quy định của pháp luật hay không. Bởi lẽ với thời gian 04 ngày làm việc mà cấp tốc ban hành giấy đất mới như vậy là không bình thường so với tiến độ, số lượng hồ sơ tiếp nhận và giải quyết của Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố T3 từ trước đến thời điểm ông P và ông H nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên (có thể xảy ra tiêu cực trong việc này).

Ngoài ra, việc chuyển nhượng đất giữa ông P và ông H là sai thửa đất so với thực địa bản đồ địa chính (chuyển nhượng thửa 1286 nhưng đất của ông P thực tế là thửa 1287), tại sao trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P qua ông H, Văn phòng đăng ký đất đai không kiểm tra thực tế thửa đất, không phát hiện ra việc sai sót, nhầm lẫn này, tại sao không ký bản mô tả thửa đất hai bên chuyển nhượng theo quy định, tại sao ông P được cấp đất cấp sai thửa nhưng vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng sang tên, cấp đổi giấy đất mới cho ông H dẫn đến việc ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H đối với thửa đất số 1286 cũng bị nhầm lẫn, nhưng Tòa án không xem xét vấn đề chuyển nhượng không đúng thửa đất này mà cho rằng ông M không có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn để bác yêu cầu khởi kiện của ông M là không đúng.

Trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2025 có nội dung thể hiện: Ông Lâm Thanh H2 là cán bộ của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, tỉnh Tây Ninh cung cấp thông tin: “Phần đất của ông P quản lý sử dụng sau đó giao cho ông H thuộc thửa 1287, không phải thửa 1286”. Nghĩa là cơ quan chức năng đã cấp nhầm thửa đất giữa ông Nguyễn Tấn P (thửa 1287) với thửa đất của vợ chồng ông Bùi Đắc A, bà Nguyễn Thị Phương T (thửa 1286). Điều này dẫn đến ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 1286 của ông P cho ông H là không đúng về mặt pháp lý (sai thửa đất). Lẽ ra Tòa án cần tiến hành biện pháp ban hành văn bản hoặc xác minh cơ quan có thẩm quyền để làm rõ có việc nhầm lẫn này hay không; trình tự, thủ tục cấp đất có đúng quy định hay không mà cấp sai 02 thửa đất này, hướng khắc phục ra sao; tình trạng pháp lý của 02 thửa đất này hiện nay như thế nào. Sau khi đã làm rõ, xác định ông Mai K1 không đúng thửa đất thì giải thích để ông M rút đơn khởi kiện, nếu ông M không tự rút đơn thì Tòa án đình chỉ trả lại đơn kiện do ông Mai K1 không đúng đối tượng. Tuy nhiên, thực tế Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập chứng cứ để làm rõ vấn đề này mà tuyên xử không chấp nhận đơn khởi kiện của ông M là không đúng pháp luật.

Việc cấp sai thửa đất số 1286 cho ông P dẫn đến nhiều hệ quả khác. Nếu vị trí thửa đất số 1287 mới đúng là đất của ông P thì việc ông P chuyển nhượng thửa đất số 1286 cho ông H cũng sai quy định của pháp luật. Như vậy, thửa đất số 1287 của ông P về mặt pháp lý chưa chuyển nhượng cho ai thì việc cơ quan Thi hành án kê biên thửa đất số 1287 của ông P để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho ông M là đúng pháp luật.

Chưa thu thập bản sao hồ sơ ông Nguyễn Tấn P thế chấp giấy đất này để vay tiền của Ngân hàng TMCP S1 và thời gian, số tiền tất toán nợ của ông P đối ngân hàng, để xem xét về tình trạng khoản vay của ông P. Việc ngụy tạo chứng cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1286 giữa ông P và ông H còn thể hiện trong chính lời khai của ông P và ông H tại Tòa án nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đối chất làm rõ để chứng minh sự thật khách quan của vụ án, cụ thể:

Lời khai của các bên không thống nhất: Lời khai của ông P (tại trang 4 của bản án sơ thẩm) thể hiện: Đất “đã làm ranh hàng rào bằng tường gạch”. Lời khai của ông H (tại bút lục số 44, 73 và trang 5 của bản án sơ thẩm) thể hiện: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng “hiện trạng đất nêu trên là đất trồng, có 01 căn nhà khung sắt tiền chế mái lợp tole, chưa có hàng rào...”. “Đất này là đất trồng cây lâu năm, ông đang dự tính xin lên thổ cư nhưng do đang tranh chấp nên không lên thổ cư được”. Tại trang 1/12 và trang 2/12 của “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” (bút lục 58) thể hiện: Thửa đất số 1286 này cấp cho ông Nguyễn Tấn P ngày 24/6/2019, diện tích 515m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 270m² + đất trồng lúa nước còn lại 245m²). Ông H nhận chuyển nhượng thửa đất 1286 này của ông P vào ngày 12/04/2025, nếu thực tế có việc chuyển nhượng này thì tại sao ông H lại không biết hiện trạng đất của mình như thế nào, mục đích sử dụng đất ra sao.

Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2025 (bút lục 92, 93) thể hiện: Hướng Đông thửa đất 1286 giáp đường bê tông 06 mét nhưng trong sơ đồ đất thể hiện đường bê tông chỉ có 04 mét, việc xác định lộ giới lớn hay nhỏ sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị đất tranh chấp.

4. Thứ tư, quan điểm xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là không hợp tình, không hợp lý:

Tòa án xét xử không công bằng, không khách quan, không bảo vệ quyền lợi cho ông M là không đúng pháp luật và đạo đức xã hội, bởi lẽ:

Ngày 15/4/2022 vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Đỗ Tuyết V thế chấp thửa đất số 1286 do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 24/6/2019 cho Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh T3 (S2) để vay số tiền 600.000.000 đồng (theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 69/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 59/2022/HĐTC-CN/SHB.131800. ngày 15/04/2022); thời hạn vay 180 tháng (15 năm).

Ngày 13/04/2023 ông M cho ông P vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích là để ông P trả khoản nợ này cho ngân hàng S2. Do ông P không trả tiền vay đáo hạn ngân hàng nên ông M khởi kiện và được giải quyết bằng Bản án phúc thẩm

số: 120/2025/DS-PT ngày 12/03/2025 của TAND tỉnh Tây Ninh có hiệu lực thi hành, buộc ông P có nghĩa vụ trả cho ông M 700.000.000 đồng, ông M không yêu cầu tính tiền lãi. Cùng ngày 09/04/2025 ông M nhận Bản án phúc thẩm và làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 12/04/2025 ông P ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1286 cho ông H (sau khi Tòa án đã xử phúc thẩm và sau khi ông M đã làm đơn yêu cầu thi hành án). Ngày 17/4/2025 ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1286 này.

Như vậy, lẽ ra ông M phải được ưu tiên thi hành án đối với thửa đất này, bởi vì trước đó (ngày 13/04/2023) ông M đã cho ông P vay tiền để trả nợ cho ngân hàng có thể chấp thửa đất này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Giả sử thực tế ngày 24/02/2024 ông H có cho ông P vay 450.000.000 đồng thì cũng là sau ngày ông M cho ông P vay tiền để trả nợ ngân hàng (nhưng ông P không trả nợ cho ngân hàng mà sử dụng vào mục đích khác) và số tiền này ông P vẫn chưa trả lại cho ông M.

Sau đó, ông P và ông H cấu kết với nhau ngụy tạo chứng cứ là ngày 24/02/2024 hai bên ký “Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất” nhằm mục đích hợp thức hóa việc ông P tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông M. Tuy nhiên, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của ông P đối với ông H là không hợp pháp (thời điểm đó giấy đất của ông P đang thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, hợp đồng này vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024.

Phản nhận định của bản án sơ thẩm để Tòa án làm căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M thiếu tính thuyết phục, cụ thể:

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông M cho ông P vay tiền không có biện pháp bảo đảm nào về tài sản và tại giai đoạn thi hành án ông M cũng không yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn nào.

Thực tế, khoản tiền 700.000.000 đồng ông M cho ông P vay là để trả nợ đáo hạn ngân hàng, trong thời gian ngắn, tài sản thì ông P đã thế chấp cho ngân hàng, giả sử ông P có thể chấp quyền sử dụng đất cho ông M để vay số tiền này thì cũng không được pháp luật công nhận.

Ông M chỉ mới nhận được bản án phúc thẩm vào ngày 09/04/2025 và làm đơn yêu cầu thi hành án cùng ngày. Theo Luật Thi hành án thì nghĩa vụ cung cấp thông tin về tài sản của bên phải thi hành án là nghĩa vụ của bên yêu cầu thi hành án. Ông M là một người công dân bình thường thì làm sao tìm hiểu được thông tin về tài sản của ông P, nên phải nhờ sự hỗ trợ của cơ quan thi hành án để xác minh tài sản của ông P. Tuy nhiên, chỉ 03 ngày sau (ngày 12/04/2025) kể từ ngày ông M làm đơn yêu cầu thi hành án và chỉ 05 ngày sau thì thửa đất này đã được sang tên cho ông H thì mới biết được ông P đã nhanh chóng chuyển nhượng thửa đất này cho ông H để tẩu tán tài sản. Với thời gian quá nhanh như vậy nên ông M không kịp làm đơn đề nghị áp dụng biện pháp ngăn chặn việc ông P chuyển nhượng, sang tên thửa đất này cho người khác.

Tòa án cho rằng ông P chuyển nhượng thửa đất 1286 cho ông H lấy tiền trả cho ngân hàng, đây là một trong các căn cứ để Tòa án nhận định việc ông P chuyển nhượng thửa đất số 1286 cho ông Mai S khi đã có bản án phúc thẩm nhưng không có dấu hiệu ông P tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho ông M. Thấy rằng:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 69 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 59 ký cùng ngày 15/04/2022 thì thửa đất số 1286 do ông P đứng tên được cấp ngày 24/6/2019 vợ chồng ông P, bà V thế chấp cho ngân hàng S2 để vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng (15 năm), hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 15/04/2037. Căn cứ phiếu tất toán khoản vay ngày 11/04/2025 đối với khoản nợ 600.000.000 đồng này (bút lục số 67) thể hiện 519.839.919 đồng. T2 nợ gốc: Thu tiền lãi trong hạn: 20.000.000 đồng. Tổng thu: 519.839.919 đồng. Như vậy: Khoản vay này chưa đến hạn trả, ông P chưa vi phạm hợp đồng tín dụng về trả tiền gốc và tiền lãi (nợ gốc chỉ còn gần 520.000.000 đồng, đã trả gốc khoảng 20.000.000 đồng; chưa phát sinh lãi phạt do chậm trả).

Căn cứ phiếu tất toán khoản vay ngày 11/04/2025 (bút lục số 68) thể hiện: Trả của khoản nợ vay ngày 24/05/2019 số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng (10 năm), hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 24/05/2019. Ông P cho rằng thửa số 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc trước đây do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông thế chấp thửa đất này để vay Ngân hàng. Do không có tiền trả cho Ngân hàng nên ông và thế chấp bằng tài sản khác (bởi vì thửa đất 1286 cấp cho ông P vào ngày 24/06/2019 sau ngày ông P vay số tiền 700.000.000 đồng này):

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông P chuyển nhượng thửa đất số 1286 cho ông H với số tiền 1.120.000.000 đồng, mục đích ông P sử dụng số tiền này để trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng tổng cộng là 806.639.919 đồng (cả hai khoản vay) và trả nợ cho ông H 450.000.000 đồng, nên ông H được chuyển giao quyền đối kháng với người thứ ba (nghĩa là ông M). Trong khi đó các khoản nợ của ông P tại ngân hàng S2 đều chưa đến hạn trả, nợ chưa quá hạn; thay vì chuyển nhượng đất thế chấp (thửa 1286) để trả khoản nợ mà thửa đất này là tài sản bảo đảm nợ vay 600.000.000 đồng thì ông P lại trả luôn khoản nợ 700.000.000 đồng được thế chấp bằng tài sản khác. Vậy động cơ, mục đích trả nợ trước hạn của các khoản vay của ông P tại ngân hàng là gì.

Vấn đề đặt ra là: Tại sao nợ của ông H do ông P và ông H cấu kết ngụy tạo chứng cứ thì lại được Tòa án bảo vệ, trong khi đó ngày 13/04/2023 ông M chuyển số tiền 700.000.000 đồng vào tài khoản cho ông P vay là khoản nợ có thật và đã được Tòa án công nhận bằng bản án có hiệu thi hành mà lại không được bảo vệ.

Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, có việc cấu kết, thông đồng giữa ông P với ông H, có sự giúp sức của người làm chứng và của cơ quan chức năng để ông P tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M, nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P trình bày: Thửa số 1286, TĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc trước đây do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông thế chấp thửa đất này để vay Ngân hàng. Do không có tiền trả gốc và lãi cho Ngân hàng nên giữa ông và ông P thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1286 để trả nợ cho Ngân hàng. Ông P đã giao tiền cho ông để thanh toán khoản nợ 600.000.000 đồng cho Ngân hàng, để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Ông đã giao đất cho ông H, ông H đã xây nhà tạm trên đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông H là có thật, bởi vì ông vợ nợ, không có khả năng trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu ông H không đưa tiền cho ông để trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đã phát mãi tài sản và tài sản này không còn. Ông H cũng không biết ông nợ tiền ông M nên ông M cho rằng ông và ông H thông đồng với nhau là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H trình bày: Ông nhận chuyển nhượng đất của ông P là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình. Ông là người bỏ tiền ra cho ông P trả nợ Ngân hàng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xóa thế chấp hai bên mới thực hiện việc chuyển nhượng. Ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Sau khi nhận đất ông đã xây hàng rào, cất nhà trên đất, ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo và quan điểm giải quyết vụ án đối với kháng cáo của nguyên đơn: Kiểm sát viên phân tích căn cứ nội dung kháng cáo của nguyên đơn và không có cơ sở chấp nhận kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt đủ điều kiện để xét xử phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1064, quyền số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2025 tại Văn phòng C đối với phần đất thửa số 1286, TĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh), giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tài sản được thi hành án cho ông M.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn M, thấy rằng:

[3.1] Về thủ tục tố tụng:

[3.1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự quy định những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: “3. Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự”.

Theo nội dung đơn khởi kiện ông Huỳnh Văn M yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 28, diện tích 515,0m² (270m² đất ở tại nông thôn và 245m² đất trồng lúa), tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Vì cho rằng ông P đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả số tiền 700.000.000 đồng cho ông M nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tài sản này dùng để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Thấy rằng, ông M không phải là chủ thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M là bên thứ ba khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng vì cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông M. Đây là giao dịch dân sự được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, tại trang 01 tiêu đề của bản xác định “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại tiêu đề quan hệ tranh chấp là “tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho phù hợp.

[3.1.2] Về người tham gia tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của ông M cho rằng ông M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/4/2025 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Lương Tâm T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu người tham gia tố tụng.

Thấy rằng: Trường hợp này các đương sự không yêu cầu nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công

chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C1 là phù hợp quy định mục 3 phần IV của Văn bản Số: 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021, về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Về vị trí đất tranh chấp:

Ông Huỳnh Văn M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1064, quyền số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2025 tại Văn phòng C1 đối với phần đất thửa số 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) được xác lập giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H. Thửa đất 1286 hiện do ông Trần Minh H là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01360970 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp cho ông H ngày 17/4/2025. Ông H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Trên đất có công trình, vật kiến trúc của ông H, ngoài ra không có tài sản của người khác.

[3.2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2025 giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Trần Minh H đối với quyền sử dụng đất thửa số 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/4/2022 vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Đỗ Tuyết V thế chấp thửa đất số 1286 do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 24/6/2019 cho Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh T3 (S2) để vay số tiền 600.000.000 đồng (theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 69/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 59/2022/HĐTC-CN/SHB.131800. ngày 15/04/2022); thời hạn vay 180 tháng (15 năm).

Ông P và ông H xác định do ông P1 bị vỡ nợ, không có khả năng thanh toán tiền gốc và lãi định kỳ cho Ngân hàng nên ông H đã giao cho ông P 600.000.000 đồng để ông P thanh toán nợ Ngân hàng. Sau khi, thực hiện xóa thế chấp, ngày 12/04/2025 ông P ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1286 cho ông H.

Ngày 17/4/2025, ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1286 này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024, về việc quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Nghị định số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền

địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai sửa đổi, bổ sung nghị định số 101/2024/NĐ-CP. Bà D cho rằng thời gian 04 ngày làm việc mà cấp tốc ban hành giấy đất mới như vậy là không bình thường so với tiến độ, số lượng hồ sơ tiếp nhận nhưng không cấp chứng cứ chứng minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H không đúng quy định của pháp luật.

[3.2.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 92, 93) và bản ảnh hiện trạng tài sản do bà D cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: thửa đất 1286 đang tranh chấp có hàng rào xung quanh, trên đất có căn nhà. Ông P và ông H xác định ông H nhận đất đã xây nhà và làm hàng rào trên đất, tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông H đang quản lý, sử dụng. Bà D xác định nguồn gốc đất của ông P chuyển nhượng cho ông H, còn tài sản trên đất thì ông M không biết thuộc quyền sở hữu của ai. Thấy rằng, mặc dù ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là thời điểm sau khi bản án tranh chấp hợp đồng vay giữa ông M và ông P có hiệu lực, ông P là người có nghĩa vụ trả nợ vay cho ông M. Tuy nhiên, trước khi ông P và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất này được ông P thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Do ông P không có tiền trả gốc và lãi cho Ngân hàng theo định kỳ nên chính ông H là người bỏ tiền ra cho ông P trả nợ Ngân hàng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này không tranh chấp, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào, không bị kê biên để thi hành án. Ông H cũng không biết ông P là người đang có nghĩa vụ thi hành án cho ông M tiền nợ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành về hình thức và nội dung. Ông P thanh toán đủ tiền, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đã nhận đất và xây nhà, làm hàng rào toàn bộ khu đất nên ông H là người ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Đối với trình bày của nguyên đơn về thu thập chứng cứ vẫn đề có cấp nhằm số thửa đất hay không, thấy rằng do yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M không được chấp nhận nên không xem xét vấn đề này. Ông H là chủ thể đang được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kiểm tra, điều chỉnh lại nếu có theo quy định của pháp pháp.

Ông M không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ. Ông M kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Những thiếu sót về tố tụng và thu thập chứng cứ mà người đại diện theo ủy quyền của ông M nêu ra cũng không làm thay đổi bản chất của nội dung vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn M được miễn án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị 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 nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 122, 123, 126, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27, 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 ông Huỳnh Văn M đối với ông Nguyễn Tấn P về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1064, quyền số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2025 tại Văn phòng C đối với phần đất thửa số 1286, TĐĐ số 28, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tấn P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng (ông M đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn M được miễn án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

6. 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;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 10-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**

Huỳnh Thị Hồng Vân