

Bản án số: 180/2026/DS-PT
Ngày: 04-02-2026
“V/v tranh chấp 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 Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thúy Lành
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 01 và 04 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 633/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 25 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 802/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số B đường số B, khu phố A, phường C, thành Phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số B đường số B, khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: số B ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Nguyễn Mạnh T2, sinh năm 1956 và bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: khu phố C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà Mỹ L: Anh Nguyễn Duy T3, sinh năm 1983 và chị Huỳnh Thị Yến N, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: khu phố C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2025).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Lê Ngọc T4, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số C P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P; ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/5/2025 của nguyên đơn bà Lê Thị T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Phạm Thị H trình bày:

Vào tháng 8/2022 bà Lê Thị T có sang nhượng quyền sử dụng đất do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 04 thửa đất như sau:

Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 35, có diện tích 12.547,6m² số vào sổ cấp giấy GCN:CS03650; Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 42, diện tích 3.630,6m² số vào sổ cấp giấy GCN: CS03652; Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.461,9 m² số vào sổ cấp giấy GCN: CS03651; Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 42, có diện tích 386,5 m² số vào sổ cấp giấy GCN: CS03679 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01 tháng 8 năm 2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá tiền 10.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà P và vợ chồng ông T2, bà L, anh T4.

Đến ngày 18/11/2022 bà nhận của anh T4 là 2.200.000.000 đồng, của vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T1 5.000.000.000 đồng, tổng cộng 7.200.000.000 đồng.

Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát hiện 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn mà bà T không gia hạn, anh T4 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên đã khởi kiện bà T đòi lại số tiền 2.200.000.000 đồng. Vụ kiện được kết thúc bằng Quyết định giám đốc thẩm số 19/2025/DS-GĐT ngày 16/01/2025, tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 31/7/2023 buộc bà T có trách nhiệm trả cho anh T4 số tiền 2.200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án giữa anh T4 với bà T thì vợ chồng bà P, ông T1 và vợ chồng ông T2, bà L vẫn tiếp tục đồng ý mua 04 phần đất trên như theo thỏa thuận với giá 10.000.000.000 đồng đã được thể hiện tại phần trình bày của đương sự trong bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/12/2023 vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T1 có giao thêm cho bà T số tiền 2.000.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản.

Đến ngày 12/4/2024 vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T1 có giao thêm cho bà số tiền 600.000.000 đồng (trừ 200.000.000 đồng) để cho phía bị đơn đóng các loại thuế theo quy định của pháp luật, bà đã giao 04 phần đất trên và 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, ông T1 và ông T2, bà L để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy đến ngày 12/4/2025 bà đã nhận tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên là 9.800.000.000 đồng (bao gồm của anh T4 2.200.000.000 đồng, vợ chồng ông T2, ông T1 là 7.600.000.000 đồng) việc giao tiền thông qua hình thức chuyển khoản mà bà đã cung cấp cho Tòa án.

Đối với số tiền 2.200.000.000 đồng phải trả cho anh Nguyễn Lê Ngọc T4 theo bản án và quyết định của Giám đốc Thẩm bà đã thực hiện xong.

Như vậy, vợ chồng bà P, ông T1 và vợ chồng ông T2, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 2.200.000.000 đồng, nhưng đến nay bà P, ông T1 và ông T2, bà L vẫn chưa trả, mặc dù bà vẫn nhắc nhở nhiều lần.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà P, ông T1 và vợ chồng ông T2, bà L trả số tiền còn thiếu 2.200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật 10%/ năm tính từ ngày 20/3/2025 đến ngày 20/9/2025.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 11/8/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Phương trình B:

Vào ngày 12/4/2024, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T2, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị T đối với 04 thửa đất nêu trên, trong hợp đồng không có tên anh T4, do anh T4 không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên nên các bên không thực hiện được việc sang tên. Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T2, bà L thỏa thuận miệng với bà Lê Thị Thúy H1 các thỏa thuận trước đây đối với bà T. Giá trị chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên là 10.000.000.000 đồng, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T2, bà L đã giao xong cho bà T số tiền 10.000.000.000 đồng. Hai bên không làm biên bản giao nhận tiền, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi số tiền 10.000.000.000 đồng, thể hiện đã giao đủ số tiền 10.000.000.000 đồng cho bà T là tiền mặt, nên các bên đã hoàn thành thủ tục sang tên, ngoài ra bà T đã giao cho ông bà 04 thửa đất nêu trên hiện đang sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh T2 và bà Lê Thị Mỹ L là anh Nguyễn Duy T3 và chị Huỳnh Thị Yến N trình bày: Anh chị thống nhất với lời trình bày của ông T1 và bà P không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa bị đơn trình bày vào năm 2022 có thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên với giá tiền 10.000.000.000 đồng, các lần giao tiền thông qua hình thức chuyển khoản mà bà T đã cung cấp; đối với số tiền 2.200.000.000 đồng đã giao cho bà Lê Thị T vào ngày 21/12/2023 bằng hình thức tiền mặt tuy nhiên không có làm biên bản giao nhận tiền nên nay không đồng ý trả số tiền này cho bà Lê Thị T vì đã thanh toán đủ số tiền 10.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê Ngọc T4 trình bày:

Anh và bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Mạnh T2 và bà Lê Thị Mỹ L bà con cô chú ruột (anh gọi bà P và ông T2 là cô chú ruột).

Ngày 19/8/2022, ông T2 và bà P có thỏa thuận với anh xin hùn vốn mua 04 phần đất của bà T như trên. Giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng, trong đó ông T2 và bà P hai người hùn vốn 5.000.000.000 đồng, số tiền hùn của anh còn lại là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 19/8/2022, đã chuyển cho bà Lê Thị T tổng số tiền 4.450.000.000 đồng (trong đó số tiền của anh là 2.200.000.000 đồng; số tiền của ông T2 và bà P là 2.250.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận sau 03 tháng kể từ ngày 19/8/2022 hai bên đi làm thủ tục sang nhượng và giao hết số tiền còn lại, tuy nhiên đến ngày 18/11/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đã hết hạn, không thực hiện được việc ký hợp đồng nhưng bà T yêu cầu anh trả số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng, anh không đồng ý nên phát sinh tranh chấp, ông T2 và bà P đã thanh toán hết số tiền 2.750.000.000 đồng cho bà T.

Đến cuối tháng 11/2022, anh khởi kiện bà T đòi lại số tiền 2.200.000.000 đồng và phần tiền lãi, vụ việc đã được giải quyết xong và bà T đã thi hành án trả cho anh số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi.

Khi anh khởi kiện số tiền 2.200.000.000 đồng thì ông T2, bà P vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của bà T, vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng trả số tiền 10.000.000.000 đồng.

Bà T đã thanh toán xong số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi, nay anh không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thành L1 và ông Nguyễn Trọng T5 tranh luận trình bày:

Bị đơn không đồng ý trả số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn vì hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2024, bên bị đơn đã giao đủ cho bên nguyên đơn số tiền 10.000.000.000 đồng và nguyên đơn cũng đã giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như 04 thửa đất nêu trên cho bị đơn sử dụng và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền 2.200.000.000 đồng đã được giao cho bà T vào ngày 21/12/2023 có sự xác nhận của bà H2 là người cho vay tiền, mặt khác bà T yêu cầu trả số tiền lãi theo quy định của pháp luật là không có căn cứ vì đây không phải là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh đã quyết định:

1. Căn cứ vào các 280; 357; 440; 500 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Xuân T1 và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị T số tiền 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và tiền lãi 110.000.000 (Một trăm mười triệu đồng); tổng cộng gốc và lãi 2.310.000.000 (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L và ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P phải chịu 78.200.000 đồng; Do ông Nguyễn Mạnh T2 và bà Lê Thị Mỹ L là người cao tuổi được miễn tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tại Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Nguyễn Thị P phải chịu 39.100.000 đồng.

Bà Lê Thị T không phải chịu tiền án phí. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 38.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003518 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003516 ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/10/2025, các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P; ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà P; ông T2 bà L không có trách nhiệm trả cho bà T 2.200.000.000 đồng và 110.000.000 đồng tiền lãi vì các ông, bà đã thanh toán xong tiền cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà P, sửa bản án sơ thẩm: không buộc bà P, ông T1 và ông T2, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi.

Anh Nguyễn Duy T3, chị Huỳnh Thị Yến N là Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T2, bà L, sửa bản án sơ thẩm không buộc ông T2, bà L liên đới với ông T1, bà P trả 2.200.000.000 đồng và

tiền lãi cho bà T vì các bị đơn đã trả tiền cho bà T xong, bà T mới giao đất và đưa sổ đỏ để các bị đơn làm thủ tục sang tên.

Bà Lê Thị T không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các bị đơn được gửi đến Tòa án trong thời gian luật quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Bị đơn cho rằng ngày 21/12/2023 có giao cho bà T số tiền 2.200.000.000 đồng bằng tiền mặt nhưng không làm biên bản giao nhận, không nhớ mệnh giá tiền cũng như không nhớ có bao nhiêu cọc tiền mà gộp với Biên nhận ngày 22/12/2023, tuy nhiên bà T không thừa nhận, các bị đơn cũng không chứng minh được có việc giao nhận số tiền này. Đồng thời, theo quyết định tại Bản án phúc thẩm ngày 17/11/2023 đã có hiệu lực pháp luật mà các đương sự căn cứ tại Biên nhận ngày 22/12/2023 đã bác toàn bộ yêu cầu bà T trả lại số tiền chuyển nhượng đất 2,2 tỷ của ông T4 và tuyên bà T, ông T4 cùng 04 bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo trình bày của các bị đơn đã trả cho bà T 2,2 tỷ ngày 21/12/2023 nhưng Biên bản ngày 22/12/2023 lại ghi là căn cứ bản án số 417/2023/DS-PT ngày 17/11/2023 là không phù hợp. Do đó, có căn cứ cho rằng sau khi trừ số tiền phải thi hành trả cho ông T4 là 2.200.000.000 đồng, bà T thực nhận tiền chuyển nhượng 7.800.000.000 đồng từ 04 bị đơn nên bà T yêu cầu các bị đơn tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 2,2 tỷ và tiền lãi là có căn cứ, kháng cáo của các bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà P; ông T2, bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lê Thị T khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L. Các bị đơn cư ngụ tại xã T và xã T, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê Ngọc T4 vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh T4.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L trả 2.200.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2024 còn nợ và tính lãi suất 10%/năm từ ngày 20/3/2025 đến ngày 20/9/2025 là 110.000.000 đồng. Ông T1, bà P và ông T2, bà L trình bày đã thanh toán tiền đất cho bà T xong nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T, buộc ông T1 và bà P; ông T2 và bà Mỹ L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị T số tiền 2.200.000.000 đồng và 110.000.000 đồng tiền lãi; tổng cộng 2.310.000.000 đồng; ông T1 và bà P; ông T2 và bà Mỹ L kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L, thấy rằng:

[5.1] Tháng 8 năm 2022, bà Lê Thị T chuyển nhượng bốn thửa đất số 92, 55, 50, 138 cho vợ chồng ông T1, bà P; vợ chồng ông T2, bà L và anh T4 với giá tiền 10.000.000.000 đồng. Ngày 19/8/2022, ông T2 trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng; bà P trả cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng; anh T4 trả cho bà T số tiền 2.200.000.000 đồng (giao tiền mặt theo Biên nhận ngày 19/8/2022). Ngày 18/11/2022, ông T2 trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng; bà P trả cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng (giao tiền mặt theo Biên nhận ngày 18/11/2022). Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T4 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất do phát hiện ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T hết hạn mà bà T không cấp đổi lại nên anh T4 khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi (Quyết định giám đốc thẩm số 19/2025/DS-GĐT ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, buộc bà T có trách nhiệm trả cho anh T4 số tiền 2.200.000.000 đồng. Đến ngày 26/5/2025 anh T4 đã nhận 2.200.000.000 đồng và tiền lãi từ bà T.

[5.2] Sau khi có bản án phúc thẩm số 417/2023/DS-PT ngày 17/11/2023; ngày 12/4/2024 bà Lê Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P; ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L bốn thửa đất số 50, 55, 92 và 138 tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng, điều này đã được các bên thừa nhận.

[5.3] Theo các chứng từ giao nhận tiền giữa bà T với ông T1, bà P; ông T2, bà L thể hiện:

- Ngày 19/8/2022 bà T nhận số tiền 4.450.000.000 đồng, trong đó: tiền của ông T2 là 1.000.000.000 đồng; tiền của bà P là 1.250.000.000 đồng; tiền của anh T4 là 2.200.000.000 đồng (BL 296).

- Ngày 18/11/2022 bà T nhận số tiền 2.750.000.000 đồng, trong đó: tiền của ông T2 là 1.500.000.000 đồng; tiền của bà P là 1.250.000.000 đồng (BL 243).

Như vậy, hai lần này các bị đơn đã thanh toán cho bà T số tiền 5.000.000.000 đồng.

- Tại Biên nhận ngày 22/12/2023 do bà T lập có nội dung:

“Chúng tôi gồm có

1. Lê Thị T chủ sở hữu 4 sổ đỏ đất
2. Nguyễn Mạnh T2 sinh năm 1956
3. Nguyễn Thị P sinh năm 1978
4. Nguyễn Xuân T1 sinh năm 1971

Căn cứ bản án số 417/2023/DS-PT ngày 17/11/2023

Tôi Lê Thị T đã nhận 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai) số tiền còn lại 2.800.000.000 (Hai tỷ tám). Nay bên ông T2, bà P và ông T1 tạm giao 2 tỷ cho bà T, bà T đưa 4 cuốn sổ đỏ cho ông T2, bà P và ông T1 để làm thủ tục, sau khi thủ tục xong bên ông T2, ông T1 và bà P giao tiếp số tiền còn lại là 800.000.000 triệu (Tám trăm triệu)”.

Giao dịch này không có sự tham gia của ông T4 do ông T4 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất của bà T nữa và đã khởi kiện bà T vào ngày 21/11/2022.

Ông Nguyễn Mạnh T2 trình bày: ngày 21/12/2023 ông vay của bà H2 2.000.000.000 đồng tiền mặt để trả tiền mua đất cho bà T. Do qua ngày sau các bị đơn trả tiếp 2.000.000.000 đồng nên các bị đơn không yêu cầu bà T viết Biên nhận; ngày 22/12/2023 bà T ghi gộp vào Biên nhận ngày 22/12/2023, trong đó: tiền của ông T2 chuyển khoản qua số tài khoản Công ty Cổ phần C (công ty do con của ông T2 đứng tên) 1.000.000.000 đồng (BL 278); tiền của bà P là 1.000.000.000 đồng (BL 244). Lời trình bày này phù hợp với Biên nhận bà T ghi ngày 22/12/2023 “Tôi Lê Thị T đã nhận 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai) số tiền còn lại 2.800.000.000 (Hai tỷ tám). Nay bên ông T2, bà P và ông T1 tạm giao 2 tỷ cho bà T, bà T đưa 4 cuốn sổ đỏ cho ông T2, bà P và ông T1 để làm thủ tục”... Do đó, ông T2 trình bày bà T đã nhận 9.200.000.000 đồng (Chín tỷ hai), không bao gồm tiền của ông T4 là có căn cứ.

Ngày 12/4/2024 bà T nhận chuyển khoản số tiền 600.000.000 đồng, trong đó: tiền của ông T2 là 300.000.000 đồng; tiền của bà P là 300.000.000 đồng (BL 219). Như vậy, vợ chồng ông T1, bà P và vợ chồng ông T2, bà L đã trả cho bà T tổng số tiền 9.800.000.000 đồng.

Số tiền 200.000.000 đồng các bị đơn trình bày bà T gửi lại để các bị đơn đóng thuế thu nhập khi làm thủ tục chuyển nhượng. Các bị đơn cung cấp Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 09/5/2024, số tiền 200.000.000 đồng, nội dung các khoản nộp ngân sách nhà nước: thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản, địa chỉ tài sản khu phố A, thửa đất 92 + 50 + 55 + 138; số bản đồ 35 + 42.

[5.4] Tại phiên tòa ngày 04/02/2026, bà Phạm Thị H là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị T ở giai đoạn sơ thẩm và cũng là người viết Biên nhận ngày 22/12/2023 dùm bà T, bà H trình bày: thời điểm này các bị đơn tiếp tục chuyển nhượng đất của bà T chỉ có vợ chồng ông T1 + bà P và vợ chồng ông T2 + bà L, không có sự tham gia của ông T4. Sau khi viết Biên nhận xong, bà T nhận thêm 2.000.000.000 đồng, tổng cộng 9.200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng. Sau đó bà T giao 4 sổ đỏ cho vợ chồng ông T1 + bà P và vợ chồng ông T2 + bà L để làm thủ tục và giao đất xong.

[5.5] Như vậy, có cơ sở xác định đến ngày 09/5/2024, vợ chồng ông T1, bà P và vợ chồng ông T2, bà L đã trả cho bà T tổng số tiền 10.000.000.000 đồng. Do đó, ông T1, bà P và ông T2, bà L kháng cáo là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

[6] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, trong phần căn cứ áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn và áp dụng Bộ luật Tố tụng dân sự làm căn cứ để giải quyết vụ án, trong khi đây là Bộ luật điều chỉnh trực tiếp trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự tại Tòa án; đây là thiếu sót về hình thức áp dụng pháp luật trong bản án. Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận thiếu sót này và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc viện dẫn đầy đủ các căn cứ pháp luật khi ban hành bản án.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 280, 357, 440, 500 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lê Thị T đối với ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P; ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị T phải chịu 78.200.000 đồng; khấu trừ số tiền 38.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003518 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003516 ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh T); bà T còn phải nộp tiếp số tiền 39.900.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị P; ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L không phải chịu.

3.1. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006007 ngày 07/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Xuân T1.

3.2. Ông Nguyễn Mạnh T2, bà Lê Thị Mỹ L được miễn nộp tạm ứng án phí nên không hoàn lại.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại TP. HCM;
- 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**

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tấn Quốc Trần Trọng Nhân

Đinh Thị Ngọc Yến

