

Bản án số: 512/2026/DS-PT

Ngày: 09/4/2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH QUỐC 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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thúy Lành

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 1088/2025/TLPT-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DS-ST ngày 19 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 138/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Văn T, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T:

Anh Lê Phước Ý, sinh năm 1995, nơi cư trú: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Chị Huỳnh Thị Mỹ Q, sinh năm 2002, nơi cư trú: khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: chị Huỳnh Tuyết N, sinh năm 1993; nơi cư trú: khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị M, sinh năm 1951, nơi cư trú: ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Huỳnh Tuyết N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Mỹ Q trình bày:

Ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N chỉ có mối quan hệ quen biết, ông T là khách hàng có nhờ chị N làm dịch vụ vay tiền tại ngân hàng. Ông T, chị N không có quan hệ ruột thịt.

Chị đại diện cho ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông T với các nội dung sau:

Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE907352 số vào sổ cấp giấy CH01097/02784/TA.VP cho ông T đứng tên. Chị Huỳnh Tuyết N đã được cập nhập biến động nhận chuyển nhượng vào trang 4 của của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2023 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Ngoài ra ông T không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

Lý do ông T có nhờ chị N đứng ra vay dùm cho ông T số tiền 300.000.000 đồng. Chị N yêu cầu ông T ký tên vào hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2024 giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1, mục đích làm tin cho chị N vay tiền dùm cho ông T. Chị N yêu cầu ông T phải trả phí dịch vụ vay tiền là 50.000.000 đồng. Ông T chưa đưa cho chị N số tiền 50.000.000 đồng.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay chị N chưa đưa cho ông Thanh khoản tiền nào.

Hai bên chỉ thoả thuận là ghi số tiền vào hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, thực tế chị N chưa giao tiền cho ông T, ông T chưa giao đất cho chị N. Chị N yêu cầu ông T ký hợp đồng thuê để chị N lấy giấy đất thế chấp ngân hàng nhưng chị N không đồng ý tiếp tục làm thủ tục vay tiền cho ông T nên sau khi hai bên ký hợp đồng thuê nhà thì ông T không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N.

Ông T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu chị N thực hiện thủ tục huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC

ngày 13/04/2024 giữa ông T với chị N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1 nhưng chị N không đồng ý hợp tác. Nên đến nay ông T mới nộp đơn khởi kiện ra Toà.

Phần đất thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh hiện nay ông Lê Văn T đang quản lý. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông T xây dựng, trên đất có một số cây tạp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh bản chính hiện nay ông T đang cất giữ. Giá trị của phần đất tranh chấp là khoảng 400.000.000 đồng.

Về án phí chi phí tố tụng thì ông T đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Huỳnh Tuyết N trình bày:

Chị N và ông T không có quan hệ bà con ruột thịt, cũng không có mối quan hệ quen biết, chị N mua đất của ông T thông qua anh H, nhà ở đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Chị và chị N có mối quan hệ quen biết.

Chị N và anh H có quan hệ quen biết qua mạng xã hội, trước đó anh H có mua 01 phần đất của chị N. Chị N không biết rõ họ tên đầy đủ và địa chỉ cụ thể của anh H ở đâu.

Chị đại diện cho chị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc:

Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE907352 số vào sổ cấp giấy CH01097/02784/TA.VP cho ông T đứng tên. Chị Huỳnh Tuyết N đã được cập nhập biến động nhận chuyển nhượng vào trang 4 của của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2023 vô hiệu.

Yêu cầu tuyên hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Lý do vào tháng 11/2022 thông qua môi giới của anh H, chị N có mua của ông T 01 phần đất thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh. Hai bên thoả thuận mua phần đất này với số tiền 230.000.000 đồng. Chị N đã đưa tiền mặt cho anh H 80.000.000 đồng để đặt cọc và 20.000.000 đồng là tiền cò mua đất cho anh H

(tổng cộng chị N đưa cho anh H là 100.000.000 đồng) và đưa tiền mặt cho ông T 150.000.000 đồng, mục đích là giao đủ tiền mua đất cho ông T, để ông T ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho chị N.

Khi giao tiền cho ông T thì chị N là người trực tiếp giao tiền cho ông T tại nhà của ông T, khi giao tiền hai bên không lập văn bản giấy tờ gì về việc giao tiền, không có chứng cứ gì chứng minh về việc giao tiền. Sau khi giao tiền thì ông T và chị N ra văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho chị N và ký hợp đồng chị N cho ông T thuê đất cùng ngày 13/4/2023.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh, đứng tên chị Huỳnh Tuyết N.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị N hiện nay đã bị thất lạc chị N đang yêu cầu Văn phòng đăng ký cấp lại giấy cho chị N theo thủ tục pháp luật quy định thì ông T khởi kiện nên chị N chưa làm lại được giấy tờ đất.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị N có xuống xem đất và nhà trên đất, nhưng không biết căn nhà của ông T chung vách với nhà mẹ của ông T. Chị N chỉ thấy có căn nhà trên đất thì nghĩ rằng đó là nhà của ông T. Chị N có biết vợ của ông T không đứng tên trên giấy tờ đất lý do phần đất này là tài sản riêng của ông T thừa kế của cha mẹ.

Ông T đã giao nhà đất cho chị N ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chị N không trực tiếp quản lý sử dụng mà chị N cho ông T thuê lại nhà đất trên với giá 1.500.000 đồng/1 tháng, thời hạn thuê 24 tháng tính từ ngày 12/5/2023, mục đích cho thuê là để ở.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà thì chị N thấy vợ của ông T bị bệnh tai biến nên không lấy tiền thuê nhà mà cho vợ chồng ông T ở cho đến khi hết hợp đồng thuê nhà vào ngày 13/5/2025 thì chị N lấy lại nhà. Đến khi hết hạn thuê nhà thì chị N có đến nhà để đòi nhà đất thì không gặp vợ chồng ông T. Chị N biết được ông T đang khởi kiện chị N tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nên chị N không nộp đơn kiện ông T.

Hai bên có thoả thuận với nhau về việc mua bán căn nhà trên đất. Việc thoả thuận này hai bên chỉ thoả thuận bằng lời nói không có văn bản thoả thuận riêng về việc mua căn nhà trên đất cũng không ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng đất lý do là căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Chị N đồng ký ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T với điều kiện ông T có nguyện vọng mua lại đất với giá 230.000.000 đồng, như là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và chị N.

Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2024 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N và tuyên bố hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh vô hiệu. Thì chị N yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông T giao trả lại cho chị N số tiền chị N đã giao cho ông T để mua nhà đất là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng. Ngoài ra thì chị N không có yêu cầu phản tố và yêu cầu gì khác. Về án phí, chi phí tố tụng chị đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị M trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Lê Văn T. Bà thống nhất toàn bộ lời khai của ông T.

Hiện nay, bà đang sống kế bên nhà của ông T. Nhà của bà và nhà ông T có chung vách tường. Bà xác nhận tôi đang sử dụng đúng phần nhà đất của mình và không có tranh chấp gì với ông T.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh giải quyết cho bà vấn đề sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T đối với bà Huỳnh Tuyết N, bao gồm:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 002099, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông Lê Văn T với bà Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 26, diện tích: 305 m², tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N) tỉnh Tây Ninh theo Giấy CNQSDĐ số: BE 907352; số vào sổ cấp GCN: CH 01097/02784/TA.VP do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số: 2789/2023 tại Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông Lê Văn T với bà Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 26, diện tích: 305 m², tọa lạc tại: Ấ, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh.

Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cam kết không có khiếu nại gì về việc Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đồng ý trả cho chị N số tiền 230.000.000 đồng theo như yêu cầu của chị N.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị N chỉ đồng ý ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T với điều kiện ông T có nguyện vọng mua lại phần đất tranh chấp với giá 230.000.000 đồng, như là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và chị N. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2024

do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N và hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE907352 số vào sổ cấp giấy CH01097/02784/TA.VP cho ông T đứng tên. Chị Huỳnh Tuyết N đã được cập nhập biên động nhận chuyển nhượng vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2023 vô hiệu. Thì chị N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông T giao trả lại cho chị N số tiền chị N đã giao cho ông T để mua đất là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày ký hợp đồng 13/4/2023 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án số 285/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 10 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, giữa ông Lê Văn T với chị Huỳnh Tuyết N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 và hợp đồng thuê đất số 2789/2023 đề ngày 13/5/2023, được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N được ký kết giữa ông Lê Văn T với chị Huỳnh Tuyết N đối với phần đất diện tích 305 m² thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01097/02784 cho ông Lê Văn T và cập nhật quyền sử dụng đất vào trang 4 cho chị Huỳnh Tuyết N vô hiệu.

Ông Lê Văn T tiếp tục được quyền sử dụng phần đất có diện tích 305 m², đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị Huỳnh Tuyết N về việc yêu cầu ông T trả cho chị N số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025 chị Huỳnh Tuyết N kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Huỳnh Tuyết N; hủy 01 phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định của bản án tuyên “Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị Huỳnh Tuyết N về việc yêu cầu ông T trả cho chị N số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng”, tính lại án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Huỳnh Tuyết N 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 nội dung vụ án: Ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE907352 số vào sổ cấp giấy CH01097/02784/TA.VP cho ông T đứng tên. Chị Huỳnh Tuyết N đã được cập nhập biến động nhận chuyển nhượng vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2023 vô hiệu.

Tuyên hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N ngày 13/5/2023 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Bị đơn chị N không đồng ý bản án sơ thẩm nên kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của **chị** Huỳnh Tuyết N thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyền số 04/2023/TP.CC-SCC, ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã N, tỉnh Tây

Ninh) đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE907352 số vào sổ cấp giấy 1097/02784/TA.VP cho ông T đứng tên. Hợp đồng đã được ký kết đúng hình thức, có công chứng và được cập nhật biến động sang tên hợp pháp trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2023.

Ông T cho rằng do ông bị nợ xấu Ngân hàng nên có nhờ chị N đứng ra vay dùm cho ông số tiền 300.000.000 đồng với phí dịch vụ là 50.000.000 đồng nên ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho cho chị N, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, đồng thời chị N yêu cầu ông T ký hợp đồng thuê để chị làm thủ tục vay ngân hàng cho ông T, sau khi được chỉnh lý biến động cập nhật trang 4 thì chị N không đồng ý tiếp tục làm thủ tục vay tiền cho ông T nên ông không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N.

Chị N trình bày nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông T với giá 230.000.000 đồng, đưa cho anh H là người môi giới số tiền 100.000.000 đồng trong đó tiền đất là 80.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua đất và tiền còn là 20.000.000 đồng và đưa tiền mặt cho ông T 150.000.000 đồng để ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị. Tuy nhiên lời trình bày của chị N không có căn cứ để chứng minh đã giao số tiền 230.000.000 đồng cho ông T. Hiện nay ông T vẫn ở trên nhà đất, không trả tiền thuê đất nhưng chị N cũng không có ý kiến. Do đó lời trình bày của ông T là có cơ sở, do chị N không tiếp tục vay tiền cho ông T nên ông T vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/04/2023 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa ông T với chị Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh và tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất số 2789/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N ngày 13/5/2023 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, diện tích 305 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh (nay là xã N), tỉnh Tây Ninh) là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị N cung cấp Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2025 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, xét thấy quyết định chị N cung cấp là bản pho tô, trong nội dung quyết định đề thửa đất 225, tờ bản đồ 26 không phải là thửa 252, tờ bản đồ 26 nên không có cơ sở để xem xét.

Bên cạnh đó cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị Huỳnh Tuyết N về việc yêu cầu ông T trả cho chị N số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng, trong khi chị N không có đơn yêu cầu giải quyết và tiến hành đóng tiền tạm ứng án phí là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Cấp phúc thẩm tiến hành hủy đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này cho đúng với quy định của pháp luật. Chị N được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với ông T khi có yêu cầu.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm chị Huỳnh Tuyết N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên chị Huỳnh Tuyết N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Huỳnh Tuyết N.

- Hủy đình chỉ 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đối với phần tuyên không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị Huỳnh Tuyết N về việc yêu cầu ông T trả cho chị N số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 188, 202 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, giữa ông Lê Văn T với chị Huỳnh Tuyết N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002009, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC ngày 13/04/2023 và hợp đồng thuê đất số 2789/2023 đề ngày 13/5/2023, được ký kết giữa ông Lê Văn T và chị Huỳnh Tuyết N đối với phần đất diện tích 305 m² thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01097/02784 cho ông Lê Văn T và cập nhật quyền sử dụng đất vào trang 4 cho chị Huỳnh Tuyết N vô hiệu.

Ông Lê Văn T tiếp tục được quyền sử dụng phần đất có diện tích 305 m², đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 26, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh.

2. Hủy đình chỉ về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị Huỳnh Tuyết N về việc yêu cầu ông T trả cho chị N số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Chị Huỳnh Tuyết N được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với ông T khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

3.1. Về chi phí tố tụng:

Chị Huỳnh Tuyết N phải chịu 3.032.000 (ba triệu không trăm ba mươi hai nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền này, chị N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Huỳnh Tuyết N phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0009798 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành (do Phạm Thị Như T1 nộp thay).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của .

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Huỳnh Tuyết N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí **chị Huỳnh Tuyết N (do Trần Thị Phương T2 nộp thay)** đã nộp theo Biên lai thu số 0005428 ngày 02/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận **chị Huỳnh Tuyết N** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 10-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng