

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 540/2026/DS-PT

Ngày: 17-4-2026

Về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Dương Thuý Hằng

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 17 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 981/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Hải Đ, sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số A, khu phố T, phường E, Thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị E, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Bá T1, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Khu H, xã C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. Ông Võ Văn P, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Hồng C, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Hồng C: Bà Nguyễn Thị C1 – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thị C1 – Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Hải Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Hải Đ do ông Trần Hữu T đại diện trình bày: Năm 2009, ông Võ Văn P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Hải Đ đối với thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.720m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/12/2009 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T.

Ngày 02/02/2010, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 346469, số vào sổ cấp giấy CH 00096.

Mặc dù về hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là cha tặng cho con ruột, việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là theo mẫu chung. Khi nhận chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc thực tế, ông P giao đất cho ông Đ theo hiện trạng. Sau khi nhận đất, ông Đ quản lý sử dụng một phần làm ao nuôi cá, phần đất còn lại là đất lúa nhưng bỏ không. Thửa đất số 2542 giáp ranh phía Đông với thửa đất số 2544 của bà Võ Thị E. Năm 2020, ông Đ có dự định chuyển nhượng thửa đất này cho người khác nên tiến hành kiểm tra đất thì phát hiện bà Võ Thị E đã lấn chiếm một phần thửa đất 2542. Cụ thể bà E đã: dựng hàng rào lưới B40, làm chuồng gà, làm mái che, xây nhà vệ sinh, đào ao nuôi cá.

Theo mảnh trích đo địa chính số 06-2024 ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, phần đất bà E đang sử dụng nằm trong thửa đất 2542, gồm: khu E diện tích 327m²; khu F diện tích 1.212m². Tổng cộng 1.539m².

Do đó ông Đ khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà Võ Thị E tháo dỡ mái che, nhà vệ sinh, chuồng gà và hàng rào lưới B40, trả lại cho ông Đ phần đất diện tích 1.539m² thuộc thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 03, có vị trí tại khu E và khu F theo mảnh trích đo địa chính số 06-2024.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị E do ông Phan Bá T1 đại diện trình bày: Bà Em đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2544, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.566m², loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 549854 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/8/2006. Nguồn gốc thửa đất

số 2544 là do bà Ung Thị M sử dụng từ năm 1975 đến năm 1996, sau đó bà M chuyển nhượng lại cho bà E. Khi chuyển nhượng đất, bà M giao cho bà E sử dụng toàn bộ diện tích đất mà bà M đang quản lý, bao gồm cả phần đất hiện nay đang tranh chấp tại khu E và khu F. Từ năm 1996 đến nay bà E quản lý sử dụng liên tục phần đất này.

Khoảng năm 2004, bà E đã đào ao nuôi cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi. Đến năm 2017, bà E làm hàng rào lưới B40 bao quanh khu đất. Trong suốt thời gian sử dụng đất, ông P và ông Đ không có ý kiến tranh chấp. Do đó bà E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bà E có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2009 giữa ông Võ Văn P và ông Võ Hải Đ đối với phần đất tại khu E diện tích 327m² và khu F diện tích 1.212m²; công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho bà Võ Thị E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng C trình bày: Ngày 17/5/2021, bà C và ông Võ Hải Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.720m² với giá 430.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được lập thành biên nhận đặt cọc mua bán đất. Cùng ngày bà C giao cho ông Đ 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sau đó bà C tiếp tục giao thêm tiền cho ông Đ ngày 24/5/2021 giao 100.000.000 đồng; ngày 08/7/2021 giao 50.000.000 đồng, ngày 24/11/2021 giao 130.000.000 đồng. Tổng cộng bà C đã giao cho ông Đ 330.000.000 đồng. Sau khi giao tiền, bà C mới biết thửa đất đang có tranh chấp giữa ông Đ và bà E nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Do đó bà C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa bà và ông Đ, buộc ông Đ trả lại số tiền 330.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn P trình bày: Ông là chủ sử dụng trước đây của thửa đất số 2542. Năm 2009, ông chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Hải Đ.

Theo ông P, phần đất đang tranh chấp hiện nay thuộc thửa đất 2542, trước đây là vùng đất trũng nên ông để trống, nhưng ông là người đắp bờ ngăn nước để canh tác lúa. Ông P cho rằng bà E đã lấn chiếm phần đất này. Do đó ông P thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà E.

Tại Văn bản số 1406/UBND-VP ngày 11/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến: Ủy ban nhân dân xã T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện của Ủy ban nhân dân xã, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các đương sự trong vụ án đều thống nhất với các tài liệu, chứng cứ sau: Mạnh trích đo địa chính số 06-2024 ngày 31/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 duyệt; Mạnh trích đo địa chính số 13/B-2025 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện; Chứng thư thẩm định giá số Vc 477/2025/002/BDS-LA ngày 17/01/2025 của Công ty cổ phần T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Tây Ninh đã căn cứ vào các Điều 117, 122, 130, 131 Bộ

luật Dân sự năm 2015; Điều 135, 138 Luật Đất đai; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hải Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Võ Thị E.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E.

T2 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 341 ngày 31/12/2009 giữa ông Võ Văn P và ông Võ Hải Đ đối với phần đất khu E diện tích 327m²; khu F diện tích 1.212m² theo mảnh trích đo địa chính số 06/2024.

Công nhận cho bà Võ Thị E được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Bà E có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Võ Hải Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích thửa đất 2542 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C.

Tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa bà Võ Thị Hồng C và ông Võ Hải Đ. Buộc ông Võ Hải Đ trả cho bà Võ Thị Hồng C tổng số tiền 482.057.470 đồng, bao gồm tiền chuyển nhượng đã nhận tiền bồi thường thiệt hại.

Ghi nhận việc bà Võ Thị Hồng C tự nguyện trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 346469 cho ông Võ Hải Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/5/2025, nguyên đơn ông Võ Hải Đ kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc bà Võ Thị E tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần đất diện tích 1.539m² thuộc thửa đất số 2542, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C.

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

Nguyên đơn ông Võ Hải Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc bà Võ Thị E tháo dỡ các công trình xây dựng và trả lại phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 2542. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E và bác yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị E không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng C không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Hồng C - luật sư Nguyễn Thị C1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C là có căn cứ pháp luật. Cụ thể, khi bà C thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Hải Đ vào ngày 17/5/2021, bà C không biết thửa đất số 2542 đang có tranh chấp giữa ông Đ và bà Võ Thị E nên đã giao cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông Đ nhiều lần trình bày hoàn cảnh khó khăn và đề nghị bà C giao thêm tiền nên bà C đã giao thêm 280.000.000 đồng, tổng số tiền đã giao cho ông Đ là 330.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch giữa hai bên không chỉ dừng lại ở việc đặt cọc mà đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của ông Đ thừa nhận trước khi lập giấy đặt cọc với bà C thì ông Đ và bà E đã có tranh chấp thửa đất số 2542. Tuy nhiên ông Đ không thông báo cho bà C biết việc đất đang tranh chấp mà vẫn nhận tiền của bà C. Ông Đ là cố ý che giấu thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất, dẫn đến việc bà C giao tiền nhưng không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng khi đất không có tranh chấp. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông Đ không đủ điều kiện để thực hiện. Luật sư đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

窗体底端

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, kháng cáo của ông Đ hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hải Đ và bà Võ Thị E: Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp tại khu E và khu F do bà Võ Thị E quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm trước. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P trước đây được thực hiện dựa trên hồ sơ địa chính, không tiến hành đo đạc thực tế nên có sự chồng lấn diện tích.

Lời khai của bà Ung Thị M và những người sinh sống lâu năm tại địa phương đều xác định phần đất tranh chấp do bà M sử dụng trước đây và sau đó chuyển giao cho bà E sử dụng liên tục cho đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P và ông Võ Hải Đ đối với phần đất khu E và khu F là có căn cứ pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C: Tại thời điểm ông Võ Hải Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Hồng C thì thửa đất 2542 đang phát sinh tranh chấp. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng khi đất không có tranh chấp. Do đó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà C là không đủ điều kiện thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch và buộc ông Đ hoàn trả tiền cho bà C, đồng thời xác định lỗi của các bên để giải quyết bồi thường thiệt hại là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Võ Hải Đ được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, ông Võ Văn P vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Võ Hải Đ cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hải Đ, thấy rằng:

Nguyên đơn ông Võ Hải Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà Võ Thị E tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại phần đất diện tích 1.539m² thuộc thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phần tố của bà Võ Thị E và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng C.

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hải Đ đối với bà Võ Thị E về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Đ cho rằng ông là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2542 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh vị trí đất tranh chấp khu E, F (từ phần ao đến chuồng gà) nên yêu cầu bà E phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho ông. Tuy nhiên, qua xem xét toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng mặc dù ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2542 nhưng phần diện tích đất đang tranh chấp tại khu E, F theo mảnh trích

đo địa chính số 06-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 31/12/2024 lại do bà E trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2026 thể hiện trên phần đất tranh chấp hiện có bờ bao do đã được đắp bao quanh, có ao, có cây trồng lâu năm, có hàng rào, chuồng trại chăn nuôi, mái che, nhà vệ sinh và các công trình phụ khác do bà E tạo lập, quản lý, sử dụng công khai, liên tục sau khi nhận chuyển nhượng của bà M vào năm 2006. Hiện trạng này phù hợp với lời trình bày của bà E, lời khai của bà Ung Thị M là người chuyển nhượng đất cho bà E và lời khai của những người làm chứng sống liền kề đều xác định trước đây khu vực đất từ phần ao đến khu chuồng trại do bà M quản lý, sử dụng từ trước năm 1997. Sau khi chuyển nhượng thì bà E tiếp tục quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay. Trong khi đó, phía ông Đ và ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế ổn định phần đất này.

Hồ sơ vụ án còn thể hiện khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P trước đây và sau đó cho ông Đ đối với thửa đất số 2542, cũng như khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E đối với thửa đất số 2544, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào hồ sơ địa chính để cấp giấy, không tiến hành đo đạc thực tế. Do đó, việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thể hiện phần diện tích khu E, F thuộc thửa đất số 2542 chưa phải là căn cứ duy nhất để xác định ông Đ là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp, mà cần phải xem xét toàn diện cả về nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng thực tế và hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Mặt khác, theo lời trình bày của bà E, của bà M và người làm chứng, bà E đã đào ao, đắp bờ bao, xây dựng chuồng trại chăn nuôi, làm nhà vệ sinh, hàng rào từ nhiều năm trước. Quá trình sử dụng đất của bà E diễn ra công khai, liên tục, có đầu tư công sức, tài sản trên đất, trong thời gian dài phía ông P và ông Đ không có ngăn cản, không khởi kiện hay khiếu nại. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất khu E, F được cấp cho ông P rồi chuyển sang cho ông Đ là không phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế, từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bà E, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P và ông Võ Hải Đ ngày 31/12/2009 đối với phần đất khu E, F là có căn cứ.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E, yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hải Đ về việc buộc bà E tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại phần đất tranh chấp không có cơ sở chấp nhận là phù hợp. Kháng cáo của ông Đ đối với phần tranh chấp này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hải Đ và bà Võ Thị Hồng C.

[2.2.1] Xét hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hải Đ và bà C, thấy rằng:

Căn cứ “Biên nhận đặt cọc” lập ngày 17/5/2021 và lời thừa nhận của các đương sự, có căn cứ xác định ông Võ Hải Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.270m², loại đất lúa, địa chỉ ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An với giá 430.000.000 đồng. Quá trình thực hiện thỏa thuận,

bà C đã giao cho ông Đ 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiếp tục giao thêm nhiều lần với số tiền 280.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ đã nhận 330.000.000 đồng.

Tại thời điểm ông Đ giao kết và nhận tiền chuyển nhượng của bà C đối với phần đất thuộc thửa số 2542, thì phần đất khu E, F này đã phát sinh tranh chấp với bà Võ Thị E. Ông Đ là người trực tiếp xác lập giao dịch nên biết rõ tình trạng pháp lý của phần đất nhưng vẫn tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền của bà C. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà C chỉ được lập bằng giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như vậy, giao dịch này không bảo đảm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 122 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với bà C, là người nhận chuyển nhượng, tuy có thiếu sót trong việc tìm hiểu đầy đủ tình trạng pháp lý của thửa đất trước khi giao dịch, nhưng đây chỉ là lỗi một phần, lỗi chính dẫn đến việc giao dịch không thể thực hiện được và bị vô hiệu là thuộc về ông Đ. Do đó, cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2021 giữa ông Đ và bà C vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 117, 122, 129 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời phù hợp với quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ngoài ra, theo Điều 584 và Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015, người nào có hành vi xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, việc bồi thường được thực hiện tương ứng với mức độ lỗi của các bên.

Trong vụ án này, sau khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa ông Võ Hải Đ và bà C bị xác định vô hiệu, việc cấp sơ thẩm buộc ông Đ hoàn trả cho bà C số tiền 330.000.000 đồng đã nhận là phù hợp với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ nguyên nhân phát sinh thiệt hại và mức độ lỗi của các bên. Lỗi chủ yếu thuộc về ông Đ, bà C tuy có thiếu sót trong việc tìm hiểu tình trạng pháp lý của tài sản trước khi giao dịch, nhưng đây chỉ là lỗi nhỏ. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định ông Đ chịu 2/3 lỗi, bà C chịu 1/3 lỗi để làm căn cứ buộc ông Đ bồi thường thiệt hại cho bà C số tiền 152.057.470 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ đối với phần nội dung này.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hải Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hải Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hải Đ phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm. Do bà E đã tạm ứng số tiền trên nên ông Đ có nghĩa vụ trả trả cho bà E 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Hải Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hải Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 130, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 166, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 135, Điều 138 của Luật đất đai; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hải Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Võ Thị E.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị E về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Võ Hải Đ.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 341, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An ngày 31/12/2009 đối với phần đất có vị trí tại khu E, diện tích 327 m² và khu F có diện tích 1212m² theo mảnh trích đo số 06-2024.

Bà Võ Thị E được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh có vị trí tại khu E, diện tích 327 m² và khu F có diện tích 1212 m² theo mảnh trích đo số 06-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 31/12/2024.

Bà Võ Thị E có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có vị trí tại khu E, diện tích 327 m² và khu F có diện tích 1212 m² theo mảnh trích đo số 06-2024.

Ông Võ Hải Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích thửa đất 2542 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo mảnh trích đo số 06-2024.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Hồng C về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Võ Hải Đ.

Vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hải Đ và bà Võ Thị Hồng C theo giấy tay “Biên nhận đặt cọc mua đất” ngày 17/5/2021.

Buộc ông Võ Hải Đ có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Hồng C số tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại là 482.057.470 đồng (B trăm tám mươi hai triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Ghi nhận việc bà Võ Thị Hồng C tự nguyện trả lại bản chính GCNQSDĐ số BA 346469, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00096 do UBND Cần Đước cấp cho ông Võ Hải Đ ngày 02/02/2010 đối với thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) cho ông Võ Hải Đ.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hải Đ phải chịu 20.910.000 (Hai mươi triệu, chín trăm mười nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Đ đã nộp xong 18.410.600 đồng (Mười tám triệu, bốn trăm mười nghìn, sáu trăm đồng). Ông Đ còn phải nộp tiếp 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Võ Thị E.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hải Đ phải chịu 24.182.229đ (Hai mươi bốn triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004690 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án khu vực 6 - Tây Ninh), ông Đ phải nộp tiếp 13.182.229đ (Mười ba triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi chín đồng).

Hoàn trả cho bà Võ Thị Hồng C 11.702.000 đồng (Mười một triệu, bảy trăm lẻ hai nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000379 ngày 10/7/2025, 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0003564 ngày 27/8/2025 và 9.930.000đ (Chín triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0003949 ngày 08/9/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hải Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu số 0005443 ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, đối với các khoản tiền phải thi hành mà bên phải thi hành án chưa thanh toán, thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

