

Bản án số: 726/2026/DS-PT

Ngày: 28-05-2026

Về việc “tranh chấp yêu cầu huỷ 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:* Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Ông Đinh Tiền Phương

**- 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:** Bà Đặng Thị Cẩm Chi, *Kiểm sát viên.*

Ngày 28 tháng 05 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 291/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 04 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 347/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Quách Thị Tuyết H, sinh năm: 1978

Địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1994

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/5/2025) (vắng mặt).

**- Bị đơn:**

1. Bà Phan Mai T1, sinh năm: 1977

2. Ông Đặng Thế P, sinh năm: 1977

3. Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh. (bà T1 có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: khu phố C, phường L, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Quách Thị Tuyết H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Quách Thị Tuyết H, do bà Nguyễn Thị Ngọc T đại diện theo ủy quyền, trình bày:*

Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 44/2024/QĐCNHGT-DS ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P có nghĩa vụ trả cho bà Hằng số tiền 411.500.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K. Sau khi yêu cầu thi hành án, bà H phát hiện bà T1, ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Thùy T2 theo hợp đồng công chứng số 4905 ngày 22/5/2024, sau đó được thay thế bằng hợp đồng công chứng số 9816 ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C. Bà H cho rằng việc chuyển nhượng này nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

*Bị đơn bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P, do bà T1 đại diện, trình bày: Vợ chồng bà thừa nhận còn nghĩa vụ trả tiền, vàng cho bà H và hiện chưa thi hành được do làm ăn khó khăn. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng thửa đất số 912 cho bà T2 là giao dịch mua bán thật, không phải hợp đồng giả cách để vay tiền và cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Bà T1 cho rằng hiện vợ chồng bà vẫn còn tài sản là thửa đất số 553, 579, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.109,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, đang bị cơ quan thi hành án kê biên để thi hành nghĩa vụ cho bà H. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà T2. Trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì vợ chồng bà đồng ý hoàn trả cho bà T2 tổng cộng 650.000.000 đồng.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Thùy T2 trình bày: Bà và vợ chồng bà T1, ông P không có quan hệ họ hàng, chỉ quen biết do bà T1 từng làm việc cho bà. Do biết vợ chồng bà T1 có nhu cầu bán đất nên bà T2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 912 với giá thực tế 550.000.000 đồng. Việc mua bán là thật, không phải giao dịch giả cách để bảo đảm khoản vay. Quá trình thực hiện, các bên có nhiều lần ký hợp đồng rồi hủy, ký lại do việc sang tên gặp vướng mắc về nghĩa vụ thuế. Bà T2 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu bà T1, ông P hoàn trả 550.000.000 đồng và bồi thường tiền trượt giá 100.000.000 đồng, tổng cộng 650.000.000 đồng.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 912 vô hiệu do nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Bà T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền và bồi thường. Bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của

bà H, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà T2. Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 39/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, đã căn cứ vào các Điều 119, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Tuyết H đối với bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Thế P và bà Phan Mai T1 với bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; công chứng số công chứng số 9816, quyển số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C.

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

Ngày 02/2/2026, nguyên đơn bà Quách Thị Tuyết H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Mai T1, ông Đặng Thế P với bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh là giao dịch giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà H.

Tại đơn kháng cáo bà H cho rằng bà T2 khai nhận việc mua bán đất kéo dài nhiều năm nhưng không thực hiện thủ tục sang tên, các bên nhiều lần hủy rồi ký lại hợp đồng, giá chuyển nhượng thực tế 550.000.000 đồng nhưng hợp đồng trước đây chỉ ghi 100.000.000 đồng là không phù hợp với giao dịch mua bán thông thường. Ngoài ra, bà H cho rằng bà T1 vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H còn cung cấp bản ghi âm, bản giải trình thể hiện bà T1 thừa nhận việc vay tiền dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 912 và các thửa 553, 579. Từ đó, bà H yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông P với bà T2 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Bị đơn bà Phan Mai T1 trình bày:* Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Quách Thị Tuyết H, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2024 đối với thửa đất số 912 cho bà Nguyễn Thị Thùy T2 là giao dịch mua bán thực tế, được các bên tự nguyện xác lập, không phải giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngoài ra, bị đơn vẫn còn tài sản khác là thửa 553, 579 để bảo đảm thi hành nghĩa vụ đối với bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Thùy T2 trình bày:* Không đồng ý với kháng cáo của bà Quách Thị Tuyết H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T2 cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 912 là có thật, đã thanh toán tiền cho bà T1, ông P theo thỏa thuận. Việc các bên nhiều lần hủy và ký lại hợp đồng là do vướng mắc trong thủ tục sang tên, không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị tiếp tục công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên.

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

Về 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 bà H được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2024 giữa bà Phan Mai T1, ông Đặng Thế P với bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, được công chứng số 9816, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C, được lập đúng hình thức, đúng chủ thể, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không có căn cứ xác định hợp đồng này là giả tạo hoặc nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 - 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 tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Quách Thị Tuyết H 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] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Quách Thị Tuyết H và bị đơn ông Đặng

Thế P nhưng những người này đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ 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 Quách Thị Tuyết H, cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Quách Thị Tuyết H thấy rằng:

[2.1] Bà Quách Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2024 giữa bà Phan Mai T1, ông Đặng Thế P với bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, với lý do cho rằng bà T1 và ông P chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà H theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 44/2024/QĐCNHGT-DS ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, buộc bà T1 và ông P trả cho bà Hằng số tiền 411.500.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K.

[2.2] Về nguồn gốc, tình trạng pháp lý và đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất tranh chấp là thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh. Đây là tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P, nên tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà T1 và ông P là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu được các bên lập và công chứng số 4905, quyển số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2024 tại Văn phòng C. Sau đó, các bên thỏa thuận hủy hợp đồng này và ký lại bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9816, quyển số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C. Hai hợp đồng nêu trên có cùng chủ thể chuyển nhượng là bà Phan Mai T1, ông Đặng Thế P, cùng bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thùy T2, cùng đối tượng là thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng số 9816 ngày 21/9/2024 là hợp đồng thay thế hợp đồng số 4905 ngày 22/5/2024 để xem xét là phù hợp, không vượt quá phạm vi khởi kiện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2024 giữa bà T1, ông P với bà T2 được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C. Hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

Bà Phan Mai T1, ông Đặng Thế P và bà Nguyễn Thị Thùy T2 đều là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên bị mất năng lực, hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép khi giao kết hợp đồng. Do đó, điều kiện về chủ thể của giao dịch dân sự được bảo đảm theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà T2 trình bày việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 912 là có thật, giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng; bà T1 và ông P cũng thừa nhận có

chuyển nhượng thật và đã nhận số tiền 550.000.000 đồng từ bà T2. Lời trình bày của các bên phù hợp với giấy nhận tiền và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Không có chứng cứ chứng minh hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự có hiệu lực khi chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp, chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đối chiếu các điều kiện này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông P với bà T2 đủ điều kiện có hiệu lực.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, thấy rằng: Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 44/2024/QĐCNHGT-DS được ban hành ngày 07/10/2024, trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông P với bà T2 đã được công chứng lần đầu vào ngày 22/5/2024 và ký lại vào ngày 21/9/2024. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước thời điểm có quyết định công nhận hòa giải thành ngày 07/10/2024.

Mặt khác, theo tài liệu do cơ quan thi hành án cung cấp, bà T1 và ông P vẫn còn tài sản khác là các thửa đất số 553, 579, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.109,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, hiện đã bị cơ quan thi hành án kê biên để thi hành nghĩa vụ cho bà H. Vì vậy, chưa có căn cứ xác định thửa đất số 912 là tài sản duy nhất của bà T1 và ông P, cũng chưa có căn cứ xác định việc chuyển nhượng thửa đất này làm cho bà T1 và ông P mất khả năng thi hành án đối với bà H.

Do đó, việc bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông P với bà T2 là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thùy T2 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như đã phân tích ở mục [2.2] và [2.3], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, được công chứng số 9816, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C, được xác lập đúng về chủ thể, hình thức, nội dung và ý chí tự nguyện của các bên. Bà T2 đã thanh toán tiền chuyển nhượng. Bà T1 và ông P thừa nhận việc nhận tiền và thừa nhận việc mua bán là thật. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, công nhận hiệu lực hợp đồng là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148

Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, trừ trường hợp được miễn, giảm án phí theo quy định pháp luật.

[5] 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 bà Quách Thị Tuyết H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 147, 148, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; Điều 26, 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 bà Quách Thị Tuyết H đối với bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Thế P và bà Phan Mai T1 với bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.356 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; công chứng số công chứng số 9816, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2024 tại Văn phòng C.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Quách Thị Tuyết H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022887 ngày 04/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà bà Quách Thị Tuyết H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Phan Mai T1 và ông Đặng Thế P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Thùy T2 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà T2 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005011 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị Tuyết H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai thu số 003253 ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 10 - 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**