TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 142/2026/DS-PT
Ngày: 28/01/2026
"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 toạ phiên toà: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thúy Lành

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- 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 Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 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: 737/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 971/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 334 Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Bà Lưu Thị Kiều O, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 29A/1 Đường P, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Bá T1, sinh năm 1999.

Địa chỉ liên hệ: 793/62/14 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2024).

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

1. Ông Dương Công N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 195B, Đường P, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 334 Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Khấu Thị Thanh D, sinh năm 1979.

4. Cháu Nguyễn Khấu Thành T, sinh năm 2009.

5. Cháu Nguyễn Khấu Thành D, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật cháu Tài và cháu Danh: Ông Nguyễn Minh T và bà Khấu Thị Thanh D.

Cùng địa chỉ: Số 334 Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L.

Địa chỉ: Số 41 M, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh.

(ông T, bà O, ông T1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lưu Thị Kiều O là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày*:

Tháng 02/2023, ông Nguyễn Minh T có vay của bà Lưu Thị Kiều O số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, không có thỏa thuận thời gian trả lại vốn, thỏa thuận vay không lập thành văn bản. Để đảm bảo cho khoản vay, bà O yêu cầu ông T phải thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 13/02/2023, bà O chỉ đưa cho ông T nhận số tiền tổng cộng là 1.422.000.000 đồng, chứ không có giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng. Bởi vì, bà O lấy trước 01 tháng tiền lãi với số tiền 45.000.000 đồng, lấy tiền phí dịch vụ khi vay tiền là 02% với số tiền là 30.000.000 đồng và bà O lấy tiền phí dịch vụ để làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng với số tiền 3.000.000 đồng, vì khi đó ông T đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng. Khi nhận tiền, bà O có yêu cầu ông T viết giấy nhận số tiền 1.500.000.000 đồng và bà O giữ giấy nhận tiền này.

Ngày 29/5/2023, ông T có vay thêm bà O số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, không có thỏa thuận thời gian trả lại vốn, thực tế bà O chỉ giao cho ông T số tiền 335.000.000 đồng. Bởi vì, bà O lấy trước 01 tháng tiền lãi của số tiền vay với số tiền là 15.000.000 đồng, bà O lấy 03% tiền phí dịch vụ với số tiền là 15.000.000 đồng. Ngoài ra, bà O còn trừ 03 tháng tiền lãi (tháng 3, 4, 5) của khoản vay 1.500.000.000 đồng với số tiền là 135.000.000 đồng. Sau khi cấn

trừ những khoản tiền nêu trên, phần còn lại bà O giao cho ông T số tiền 335.000.000 đồng. Đồng thời, bà O yêu cầu ông T ghi giấy nhận tiền vay của lần thứ nhất và lần thứ hai là 2.000.000.000 đồng và bà O giữ giấy nhận tiền này.

Ngày 02/11/2023, ông T có vay bà O số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, không có thỏa thuận thời hạn trả lại vốn. Bà O lấy trước tiền lãi 01 tháng với số tiền là 6.000.000 đồng và 03% tiền phí dịch vụ với số tiền là 6.000.000 đồng. Sau khi cấn trừ những khoản tiền nêu trên, phần còn lại bà O giao cho ông T. Đồng thời, bà O yêu cầu ông T ghi giấy nhận tiền của 03 lần vay là 2.700.000.000 đồng. Ông T xác định Biên nhận đề ngày 18/02/2023 do bà O cung cấp là do ông T viết và ký tên. Tuy nhiên, nguyên nhân viết biên nhận này như đã trình bày nêu trên, hoàn toàn không có sự việc giao nhận tiền một lần của số tiền 2.700.000.000 đồng như bà O trình bày.

Khoảng tháng 01/2024, bà O có yêu cầu ông T trả tiền vay, nếu ông T không trả thì bà O sẽ chuyển nhượng phần đất của ông T cho người khác. Từ đó, ông T mới biết bà O đã thực hiện việc đăng ký biến động mà không thông báo cho ông T. Sau đó, ông T và bà O có gặp nhiều lần, ông T có yêu cầu bà O ghi cho ông T giấy nhận tiền lãi từ trước đến nay thì ông T mới tiếp tục trả tiền lãi. Bà O không đồng ý và nói sẽ chuyển nhượng đất và yêu cầu ông T giao đất, ông T không đồng ý. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, qua đo đạc thực tế tại khu A, có diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2 để ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Đối với phần đất tại khu A1, diện tích 5,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 282 và khu B diện tích 67,4m^2 và khu B1 diện tích 5,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 288 thì ông T xác định không tranh chấp trong vụ án này. Ông T đề nghị Tòa án xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Hiện tại, ông T không yêu cầu xử lý hợp đồng vay tài sản trong vụ án này. Trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp thì ông T sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Hiện trạng phần đất khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có 02 căn nhà, công trình phụ và một số cây trồng trên đất. Căn nhà thứ nhất là nhà của cha mẹ ông T để lại, xây dựng từ rất lâu, nên ông T không nhớ thời điểm xây dựng, có anh ruột của ông T là ông Nguyễn Thành Q sinh sống. Căn nhà thứ hai là nhà do vợ chồng ông T xây dựng năm 2012, có vợ chồng ông T và hai người con ông T

tên là Nguyễn Khấu Thành T, sinh năm 2009 và Nguyễn Khấu Thành D, sinh năm 2012 sinh sống. Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

Về mồ mả trên đất: Trên đất có 02 ngôi mộ của cha mẹ ông T. Ngoài ra, không còn mồ mả nào khác.

Ông T cung cấp đoạn video giữa ông T và bà O về việc xác định có đến gặp bà O để vay tiền và tính toán số tiền lãi, tiền phí dịch vụ. Nội dung đoạn video có quay mặt bà O, có giọng nói bà O về việc trao đổi tiền lãi. Trong đoạn video bà O cũng biết rõ trên đất có mồ mả, nên có cơ sở xác định giữa các bên xác lập hợp đồng vay tài sản. Ông T đã cung cấp đoạn lược âm và bản tường trình ngày 16/6/2025 kèm theo đoạn video này. Ông T không yêu cầu giám định gì đối với đoạn video này.

Ông Nguyễn Minh T và bà Khấu Thị Thanh D là vợ chồng, nhưng đã ly hôn vào ngày 26/4/2023, tài sản chung chưa giải quyết. Nguồn gốc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh là do ông T nhận tặng cho từ mẹ là bà Đoàn Thị Lê, đây là tài sản riêng của ông T, không liên quan gì đến bà D.

** Bị đơn là bà Lưu Thị Kiều O do ông Huỳnh Bá T1 là người đại diện theo ủy quyền, bà O và ông T1 thống nhất trình bày:*

Chồng bà O là ông Dương Công N. Tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông Nhân và bà O.

Trước đây, vào năm 2023 bà O được ông Nguyễn Minh T chào bán đối với tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh. Qua nhiều lần trao đổi, tìm hiểu thông tin đối với các tài sản do ông T chào bán, bà O được ông T cung cấp các thông tin và đặc điểm của các tài sản này như sau:

Tài sản cần bán bao gồm: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 282, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 12060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 26/11/2018, diện tích 2.738,9m^2, trong đó: đất ở tại nông thôn là 1.500m^2, đất trồng cây lâu năm 1.238,9m^2 và toàn bộ tài sản trên đất, trong đó có 02 căn nhà cấp 04 liền kề nhau là tài sản chính. Ông T xác định toàn bộ tài sản này là thuộc sở hữu riêng của ông, vì ông được nhận tặng cho riêng từ mẹ ruột.

Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức, bà O có đến xem xét thực tế tại thửa đất số 282. Quá trình xem đất, bà O được ông T chỉ rõ vị trí thửa đất, các mốc ranh và các tài sản đang có trên đất, trong đó có 02 tài sản chính là 02 căn nhà cấp 04 do gia đình ông T sinh sống. Gia đình ông T khi đó chỉ có ông T sinh sống, ngoài ra không còn ai khác sinh sống.

Sau khi đã thống nhất về việc chuyển nhượng, bà O và ông T tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, công chứng số: 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Trước khi ký tên, các bên được Công chứng viên giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ và được Công chứng viên nhắc lại về việc sau khi ký kết hợp đồng này thì quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh sẽ được chuyển giao từ ông Nguyễn Minh T sang cho bà Lưu Thị Kiều O.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà O đã giao cho ông T số tiền mặt là 2.700.000.000 đồng, để thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng. Ông T đã nhận đủ số tiền này và có viết biên nhận đề ngày 13/02/2023, có chữ ký của ông T. Bà O xác định ông T đề nghị ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, nhằm mục đích để giảm thuế thu nhập cá nhân của ông T.

Sau khi ký kết hợp đồng, thanh toán giá trị chuyển nhượng, cập nhật biến động đất đai và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà O có đến để nhận bàn giao nhà, đất. Khi đó, ông T có trình bày hoàn cảnh gia đình hiện đang khó khăn, chưa tìm được nơi ở mới và mẹ ông T đang bị bệnh. Cho nên, ông T xin cho gia đình được ở nhờ một thời gian và bà O đồng ý cho ông T ở nhờ trong lúc sắp xếp nơi ở mới. Việc ông T xin ở nhờ thì cũng chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì, do khi đó bà O chưa có nhu cầu sử dụng tài sản và cũng tin tưởng ông T nên mới cho ông T ở nhờ. Tuy nhiên, sau một khoảng thời gian ông T không chủ động chuyển đi, thậm chí lúc này mẹ ông cũng đã chết, nên bà O có yêu cầu ông T nếu muốn ở lại thì phải trả tiền thuê và ông T có đồng ý với bà O về việc trả tiền thuê để được ở nhờ lại trên 02 căn nhà cấp 04 này. Sự việc cho ở nhờ và cho thuê không có giấy tờ gì. Tuy nhiên, khi đến hạn trả tiền thuê thì ông T không thực hiện và nhiều lần hứa hẹn. Sau đó, bà O có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Long Hiệp can thiệp, buộc ông T và gia đình phải giao trả nhà, đất cho bà O và được Ủy ban nhân dân xã Long Hiệp nhận đơn vào ngày 05/6/2024, nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Sau đó, bà O nhận được thông báo của Tòa án về việc ông T khởi kiện bà O để yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký do giả tạo. Ông T cho rằng giữa các bên là quan hệ vay mượn và bà O cố tình chiếm nhà, đất của ông T. Bà O cho rằng việc khởi kiện của ông T đối với bà O là không có căn cứ. Bởi vì, bà O và ông T không có quan hệ vay mượn nào, ông T cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do Hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết hợp pháp, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật sang tên của bà O và bà O đã hoàn tất việc thanh toán, nhận bàn giao tài sản trên thực tế, nhưng sau khi được bà O cho ở nhờ thì ông T lại cố tình chiếm giữ, không giao trả tài sản, nên bà O khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh T và những người đang thực tế sinh sống trên đất có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh cho bà Lưu Thị Kiều O.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh thì bà O đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể bà O yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả cho bà O số tiền đã nhận là 2.700.000.000 đồng và số tiền trượt giá là 8.043.844.000 đồng – 2.700.000.000 đồng = 5.343.844.000 đồng/2 = 2.671.922.000 đồng. Tổng cộng bà O yêu cầu ông T trả: 5.371.922.000 đồng.

Bà O thống nhất vị trí tranh chấp như ông T xác định là tại khu A, diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh. Đối với phần đất tại khu A1, diện tích 5,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 282 và khu B diện tích 67,4m^2 và khu B1 diện tích 5,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 288 thì bà O xác định không tranh chấp trong vụ án này. Bà O đề nghị Tòa án xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Về mồ mả trên đất: Khi nhận chuyển nhượng trên đất chỉ có 01 ngôi mộ của cha ông T chôn cất trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, mẹ ông T chết thì ông T tự ý chôn cất trên đất, không xin ý kiến của bà O, bà O hoàn toàn không biết sự việc này.

Bà O xác định giữa các bên chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải hợp đồng vay tài sản như ông T trình bày. Do đó, đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Bà O xác định không cho ông T vay tiền, nên không tranh chấp gì về hợp đồng vay với ông T trong vụ án này.

Về đoạn video do ông T cung cấp thì bà O có ý kiến như sau: Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giữa bà O và ông T có nhiều mối quan hệ làm ăn.

Đoạn video do ông T cung cấp chỉ là một phần nội dung trao đổi giữa ông T và bà O, không phản ánh được toàn bộ nội dung hội thoại giữa các bên. Phần nội dung ông T cung cấp thì số tiền 335.000.000 đồng không khớp với các số tiền mà ông T trình bày về giao dịch vay tài sản theo đơn khởi kiện. Nội dung đoạn hội thoại này là một giao dịch vay khác, không liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận, thì giữa ông T và bà O cũng chưa thực hiện thỏa thuận theo nội dung đoạn ghi âm này. Khi ông T quay đoạn video thì bà O cũng không biết và không được ông T quay lại. Ông T cố tình quay đoạn video này với mục đích khác. Trong đoạn video cũng thể hiện ông T thường xuyên đến nhà bà O để giao dịch làm ăn, nên không thể xác định có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa các bên.

Tại phiên tòa, ông T1 trình bày bổ sung là Biên nhận ghi ngày 12/3/2023 ghi số tiền 2.700.000.000 đồng, nhưng ông T trình bày đến tháng 11/2023 tổng số tiền vay là 2.200.000.000 đồng, lời trình bày của ông T mâu thuẫn với giấy viết tay do ông T tự ghi. Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án ông T xác định ngày vay lần hai là vào ngày 30. Tuy nhiên, ông T cung cấp video là vay lần hai số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 29 là không phù hợp. Do đó, có cơ sở xác định giao dịch này không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, do nguyên đơn tự tạo ra để trốn tránh nghĩa vụ. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà O phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với thông lệ, tập quán tại địa phương, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày.

Tại Bản án số 39/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 4 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là bà Lưu Thị Kiều O.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, qua đo đạc thực tế tại khu A, diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2.

1.2. Ông Nguyễn Minh T được tiếp tục quản lý, sử dụng và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp giấy theo quy định pháp luật đối với phần đất thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa

lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, qua đo đạc thực tế tại khu A, diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2.

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

Bà Lưu Thị Kiều O có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc hủy để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 83-2025 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 08/5/2025 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 23/5/2025).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lưu Thị Kiều O về việc yêu cầu:

2.1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu ông Nguyễn Minh T và những người đang thực tế sinh sống gồm ông Dương Công N, ông Nguyễn Thành Q, bà Khấu Thị Thanh D, cháu Nguyễn Khấu Thành Tài, cháu Nguyễn Khấu Thành Danh có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh cho bà Lưu Thị Kiều O.

2.2. Yêu cầu giải quyết hậu quả của vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, buộc ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thị Kiều O tổng số tiền 5.371.922.000 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 17/9/2025 bà Lưu Thị Kiều O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bà Lưu Thị Kiều O trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đề nghị ông Nguyễn Minh T trả cho bà số tiền vay 2.700.000.000 đồng và tiền lãi 20% năm là 1.597.808.219 đồng, tổng cộng là 4.297.808.219 đồng.

Ông Nguyễn Minh T trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà O, ông vay tiền của bà O nhiều lần và bà O lấy lãi rất cao nên nên tại phiên tòa hôm nay không T1h được, ông đề nghị giải quyết bằng 01 vụ án khác.

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 bà Lưu Thị Kiều O; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 bà Lưu Thị Kiều O 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.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử xét xử vắng các đương sự đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo bà Lưu Thị Kiều O thấy rằng:

[2.1] Ngày 13/02/2023 ông Nguyễn Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 282, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.738,9m^2 tọa lạc ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cho bà Lưu Thị Kiều O với giá ghi trong hợp đồng 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 17/4/2023 bà O được cập nhật đứng tên giấy đất.

Ông Nguyễn Minh T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 282 cho bà O là giả tạo để che đậy số tiền 2.700.000.000 đồng mà ông T vay của bà O theo "giấy nhận tiền ngày 18/02/2023". Nên ông T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 13/02/2023 giữa ông T và bà O đối với thửa đất 282. Ông T không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tiền giữa ông và bà O.

[2.2] Bị đơn, bà Lưu Thị Kiều O cho rằng việc nhận chuyển nhượng đất của ông T là có thật, giữa bà và ông T không có quan hệ vay mượn tiền nên bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, bà O có đơn phản tố yêu cầu: công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà O và ông T đối với thửa đất 282; yêu cầu những người ở trên đất di dời tài sản trả lại đất; trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà O yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T trả số tiền đã nhận là 2.700.000.000 đồng và số tiền trượt giá là 8.043.844.000 đồng – 2.700.000.000 đồng = 5.343.844.000 đồng/2 = 2.671.922.000 đồng. Tổng cộng bà O yêu cầu ông T trả: 5.371.922.000 đồng. Bà O không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay giữa bà và ông T.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2023 giữa ông T và bà O, nhận thấy:

- Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực đảm bảo quy định Điều 500, 501 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai.

- Về nội dung: ông T chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 282 cho bà O với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 1.500.000.000 đồng.

Về xác định giá chuyển nhượng: ông T trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà O là giả tạo nhằm đảm bảo số tiền ông vay của bà O, cụ thể: vào tháng 02/2023 ông có vay của bà O 1.500.000.000 đồng, lãi 03%/tháng; ngày 30/5/2023, ông T vay thêm 500.000.000 đồng, lãi 03%/tháng; ngày 02/11/2023 ông T vay thêm 200.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 03%/tháng. Đến ngày 18/02/2023 bà O yêu cầu ông ghi giấy nhận tiền của bà O 2.700.000.000 đồng, đây là tổng số tiền ông đã vay trước đó của bà O, không phải nhận tiền

một lần. Ông T thừa nhận ông là người ký tên trong biên nhận tiền 2.700.000.000 đồng do bà O cung cấp.

Bà O cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất 282 của ông T với giá 2.700.000.000 đồng, hợp đồng ghi giá 1.500.000.000 đồng là để giảm thuế. Chứng cứ bà O cung cấp là biên nhận tiền, thể hiện ngày 18/02/2023 ông T có nhận của bà O số tiền 2.700.000.000 đồng.

Theo chứng thư thẩm định giá của công ty thẩm định giá Tín nghĩa, thể hiện: thửa đất 282, diện tích 2.378,9m^2 (đo đạc thực tế 2.730,2m^2) và công trình xây dựng trên đất tại thời điểm tháng 02/2023 có giá 87.176.920.300 đồng nhưng các bên chuyển nhượng với giá 2.700.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế thửa đất 282.

[2.4] Bà O trình bày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/02/2023 thì bà giao cho ông T số tiền 2.700.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L. Tuy nhiên, theo chứng cứ là giấy giao nhận tiền do bà O cung cấp thể hiện ông T nhận số tiền 2.700.000.000 đồng ngày 18/02/2023 không phải ngày 13/02/2023 như bà O trình bày. Như vậy, bà O trình bày không thống nhất về việc giao số tiền 2.700.000.000 đồng cho ông T.

[2.5] Mặc khác theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thể hiện trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Thành Q (anh ruột ông T); 01 căn nhà cấp 4 cùng một vài công trình kiến trúc khác của gia đình ông T; có 02 ngôi mộ của cha mẹ ông T. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì nhà, đất và các công trình trên đất vẫn do ông Q và gia đình ông T trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay, các bên chưa có bàn giao đất. Bà O trình bày hai bên không giao nhận đất là do ông T xin bà cho ở nhờ một thời gian, thời gian sau thì bà cho ông T thuê nhưng lời trình bày này không được ông T thừa nhận, bà O cũng không có gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Ngoài ra, ông T còn cung cấp đoạn video về việc tính tiền lãi vay giữa ông T và bà O. Nên việc bà O trình bày giữa bà và ông T chỉ có một giao dịch chuyển nhượng đất, không có giao dịch vay mượn tiền là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 13/02/2023 giữa ông T và bà O đối với thửa đất 282 là giả tạo che đậy số tiền 2.700.000.000 đồng mà ông T vay của bà O.

Do hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, không có thật nên bà O yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông T bồi thường tổng số tiền 5.371.922.000 đồng là không có cơ sở xem xét giải quyết.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà O yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tiền 2.700.000.000 đồng và tiền lãi mà ông T vay của bà O; ông T không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà O không yêu cầu giải quyết đối với số

tiền vay này nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết. Sau này các bên có tranh chấp sẽ giải quyết ở vụ án khác.

[5] Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/02/2023 giữa bà O và ông T đối với thửa đất 282 vô hiệu do giả tạo, che đậy số tiền 2.700.000.000 đồng mà ông T vay của bà O là phù hợp quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự. Bà O kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà O.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Kiều O.

- Giữ nguyên Bản án dân sư sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27, 31 của Luật Đất đai; Điều 26, 27 của 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là bà Lưu Thị Kiều O.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, qua đo đạc thực tế tại khu A, diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2.

1.2. Ông Nguyễn Minh T được tiếp tục quản lý, sử dụng và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp giấy theo quy định pháp luật đối với phần đất thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, qua đo đạc thực tế tại khu A, diện tích đo đạc thực tế là 2.730,2m^2.

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

Bà Lưu Thị Kiều O có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc hủy để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 83-2025 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 08/5/2025 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 23/5/2025).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lưu Thị Kiều O về việc yêu cầu:

2.1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lưu Thị Kiều O được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu ông Nguyễn Minh T và những người đang thực tế sinh sống gồm ông Dương Công N, ông Nguyễn Thành Q, bà Khấu Thị Thanh D, cháu Nguyễn Khấu Thành Tài, cháu Nguyễn Khấu Thành Danh có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh cho bà Lưu Thị Kiều O.

2.2. Yêu cầu giải quyết hậu quả của vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ

số 05, đất tọa lạc tại ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, buộc ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thị Kiều O tổng số tiền 5.371.922.000 đồng.

Bà Lưu Thị Kiều O có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Minh T khi có yêu cầu.

3. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí thu tiền cấp bản sao hồ sơ thửa đất tranh chấp với số tiền tổng cộng là 56.656.000 đồng. Ông T nộp 19.400.000 đồng, bà O nộp 37.256.000 đồng. Buộc bà O có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 19.400.000 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 trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007726 ngày 08/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Bà Lưu Thị Kiều O phải chịu 113.671.922 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007393 ngày 22/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007394 ngày 22/01/2025 bà O đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Như vậy, bà O còn phải nộp tiếp 113.071.922 đồng án phí sung công quỹ Nhà nước.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lưu Thị Kiều O phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà O đã nộp theo biên lai thu số 0004450 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận bà O đã nộp xong.

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 4 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

- Lưu tập án; Lưu VP.

Dương Thúy Hằng