

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 653/2026/DS-PT

Ngày: 12-5-2026.

V/v: “tranh chấp QSDĐ”.

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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền;

Bà Dương Thúy Hằng.

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, *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 Châu, *Kiểm sát viên.*

Ngày 12 tháng 5 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: 11/2026/DS-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2025/DS-ST, ngày 18-8-2025 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: 124/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị G, sinh năm: 1966, số CCCD: 072166001720; cư trú tại: Nhà số F, hẻm E, đường C tháng T, khu phố B, Phường C, thành phố T, (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; cư trú tại: Số C, đường C, khu phố G, Phường C, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1976, số CCCD: 072176003251; cư trú tại: khu phố C, phường L, thị xã H, (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:**

3.1. Văn phòng C; Cư trú tại: Số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.2. Văn Phòng C; địa chỉ: số B, đường C khu phố A, Phường A, thành phố T, (nay là khu phố B, phường T), tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1965; địa chỉ: F, khu phố B, phường C, thành phố T, (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3.4. Anh Nguyễn Huỳnh Minh T2, sinh năm 1985; Cư trú tại: Nhà số F, hẻm E, Cách mạng tháng 8, khu phố F, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc G1, sinh năm: 1987; địa chỉ: số F, khu phố D, phường D, thành phố T, (nay là khu phố A, phường T), tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm: 1987; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện C, (nay là xã C), tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 11 năm 2025 của đại diện nguyên đơn trình bày:* Bà G đứng tên và làm chủ 01 phần nhà đất diện tích 70,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số nhà F, hẻm E, đường Cách mạng tháng T, khu phố B, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận lần đầu số 00378 QSDĐ ngày 23/5/2002 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T-Chi nhánh thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp đổi lần hai số CN 13031 ngày 14/3/2024. Vào tháng 5/2024, con trai bà G là Nguyễn Huỳnh Minh T2, sinh năm 1985, địa chỉ nơi cư trú Số nhà F, hẻm E, đường Cách mạng tháng T, khu phố B, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh dẫn bà G đến Văn phòng C để ký hồ sơ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G nghe lời và tin tưởng con mình (ký tên để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà G đến phòng công chứng ký tên vào các tài liệu theo yêu cầu của con trai bà G). Đến đầu tháng 11/2024 thì con trai bà G (Nguyễn Huỳnh Minh T2) kêu bà G di dời đồ đạc để giao nhà đất cho người ta, khi hỏi ra thì bà G mới biết được là con trai bà G (Nguyễn Huỳnh Minh T2) đã lừa bà G để bán nhà đất của bà G cho người khác. Sau đó đi tìm hiểu thì bà G mới biết là đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Bản thân bà G (Huỳnh Thị G) vì quá tin tưởng con trai của mình nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm tháng 5/2024 thì giá đất tại khu vực này có giá khoảng 500 đến 600 triệu/01 mét ngang, phần đất này trị giá ít nhất cũng hơn hai tỷ đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi có 370.000.000 đồng là quá thấp so với thực tế. Đồng thời sau khi ký giấy tờ xong thì bà G cũng không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ người mua. Qua tìm hiểu từ chỗ con trai bà G (Nguyễn Huỳnh Minh T2) thì được biết T2 đã vay tiền của bà T nhưng không rõ chính xác là bao nhiêu, do không trả được nên đã nói dối mẹ ruột để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này có sự lừa dối và giá trị trong hợp

đồng là quá thấp so với giá trị thực tế, đồng thời đây là tài sản chung của vợ chồng chung bà G. Từ đó đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G.

*Nay bà G yêu cầu:* Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4113, quyền số 1/2024/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 13/5/2024 của Phòng C1, địa chỉ số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Huỳnh Thị G và bà Nguyễn Thị Thùy T vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4848, 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5280, quyền số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa Ngân hàng B và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1.

**\* Bị đơn bà T trình bày:** Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G vì bà T mua đất đúng quy định, bà G cho rằng anh T2 lừa bà là không có cơ sở. Giá mua thực tế là 800.000.000 đồng; ngày công chứng chỉ ghi giá mua là 370.000.000 đồng và đã giao đủ 370.000.000 đồng, sau 03 tháng bà G không có tiền trả 370.000.000 đồng thì sẽ chuyển nhượng luôn cho bà T giá 800.000.000 đồng; bà G yêu cầu cho bà được ở thêm khoảng 04 tháng, nhưng sau đúng 01 tháng bà G cho rằng đã mua được đất khác nên yêu cầu bà T không chuộc lại đất mà ký hủy cam kết ngày 13/6/2024, ngày 14/6/2024 chuyển khoản cho ông T1 300.000.000 đồng, còn 130.000.000 đồng anh T2 con bà G đến nhà bà nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã giao nhận nhà đất và bà T đã bán cho bà G1, ông P, quản lý sử dụng đến nay. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu bà G trả bà tiền đất đã mua là 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại lỗi 50%, giá trị chênh lệch.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:**

- **Bà G1, ông P trình bày:** Đất bà G1, ông P nhận chuyển nhượng của bà T đúng quy định pháp luật, giá mua thực tế là 920.000.000 đồng, ngày 06/8/2024, giá ghi hợp đồng 600.000.000 đồng, giao tiền mặt cho bà T tại Văn phòng C, hai bên đã giao nhận đất, anh chị đang quản lý sử dụng và ở trên đất, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà T, không đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng chị, không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của bà G1, ông P với Ngân hàng B. Trong vụ án này bà G1, ông P không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu xử lý nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

**Anh T2 trình bày:** Anh T2 là con ruột của bà G, bà G không biết bà T, chỉ biết anh T2, do cần tiền xoay sở làm ăn nên ngày 13/5/2024 anh T2 có hỏi mượn tiền thì có người bạn giới thiệu bà T có cho vay, anh T2 vay của bà T 400.000.000 đồng lãi suất 4% tháng, nhưng sau khi trừ tiền hoa hồng giới thiệu và bà T lấy trước 02 tháng lãi nữa bà T chỉ giao anh T2 khoảng 330.000.000 đồng, bà T yêu cầu anh T2 có tài sản thế chấp để đảm bảo mới cho vay, nên anh T2 nói với mẹ anh T2 nhờ mẹ ký tên thế chấp giấy đất để vay tiền bà G để hùn tiền mua đất với bạn, khi nào rút vốn ra trả bà G thì trả lại giấy đất cho mẹ, mẹ tin tưởng nên đồng ý đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng, khi ký mẹ không đọc nội dung vì tin tưởng anh T2; anh T2 vay tiền có thế chấp đất thời hạn là 03 tháng trả, hình thức thế chấp là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 46, tờ bản đồ 44, diện tích 70,4 m<sup>2</sup> tại khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đến 13/6/2024 do thấy không có khả năng thanh toán và bà T yêu cầu bán đất luôn nên anh T2 đồng ý, lúc đó bà T chuyển khoản thêm 300.000.000 đồng vào tài khoản của ba anh T2 là ông Nguyễn Văn T1; đến khoảng tháng 9/2024 bà T yêu cầu anh T2 nói với mẹ dọn nhà đi, bà T có nhà cho thuê ở phường H, và anh T2 nói đã mua nhà mới cho mẹ an tâm, ở được 02 tháng thì bà T kêu đóng tiền nhà, mẹ mới phát hiện nhà trên thuê, bà T yêu cầu di dời, trả nhà. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G anh T2 đồng ý trả tiền đã nhận của bà T và bồi thường thiệt hại theo quy định; Nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà G anh T2 đồng ý thanh toán tiền đã nhận của bà T cho bà G và bồi thường thiệt hại theo quy định. Trong vụ án này anh T2 không có yêu cầu độc lập.

**Ông T1 trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ bà G tặng cho bà G, về việc nhận tiền bà T ông không biết do con ông – T2 tự lập thẻ và nhận tiền của bà T, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà G về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà T.

**Đại diện Văn phòng C trình bày:** Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà G1, ông P được thực hiện đúng quy định pháp luật, do đó Văn phòng Công chứng Trần Duy L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà G hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà G1, ông P.

**Đại diện Văn phòng C trình bày:** Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà G được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà G thì Văn phòng C không có ý kiến, Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Kết quả thẩm định, định giá:** Phần đất tranh chấp có diện tích 70,4 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 44, tại địa chỉ khu phố B, Phường C, thành phố T, tỉnh

Tây Ninh. Tứ cận: Hướng Tây giáp đường nhựa; Hướng Đông giáp thửa 68; Hướng Nam giáp thửa 66; Hướng Bắc giáp thửa 47; Trên đất có căn nhà cấp 4. Giá đất theo quy định của nhà nước: Giá đất ở tại đô thị là 9.750.000 đồng ( $70,4 \text{ m}^2 \times 9.750.000 \text{ đồng} = 686.400.000 \text{ đồng}$ ). Giá đất thị trường: 350.000.000 đồng mét ngang ( $4,5 \text{ mét ngang} \times 350.000.000 \text{ đồng} = 1.575.000.000 \text{ đồng}$ ). Nhà trên đất cấp 4, móng gạch, cột gạch, xây dựng trên 15 năm, có tu bổ sửa chữa lại, vật liệu sử dụng có giá trị thấp, giá trị nhà còn lại  $10\% = 30.000.000 \text{ đồng}$ . Trên đất không có cây trồng gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST, ngày 18-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G đối bà Nguyễn Thị Thùy T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4113, quyền số 1/2024/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 13/5/2024 của Phòng C1, địa chỉ số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Huỳnh Thị G và bà Nguyễn Thị Thùy T vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4848, 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1 vô hiệu đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 44, diện tích  $70,4 \text{ m}^2$  tọa lạc tại khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T), tỉnh Tây Ninh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G đối ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5280, quyền số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa Ngân hàng B và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2025 bà G kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

*Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng

dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án dân sự 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 toà, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà G nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Anh T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do; ông P, bà G1, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C, Văn phòng C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử các đương sự trên.

[2] Nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bà G, thấy rằng: Xét về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa bà G và bà T:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà T có số công chứng 4113, quyển số 1/2024/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 13/5/2024 của Phòng C1, công chứng và đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng trình tự, đúng với quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 119 Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015.

[2.2] Về nội dung: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên. Tại thời điểm giao kết, đối tượng của hợp đồng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện giao dịch theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Về mục đích giao kết hợp đồng: Bà G thừa nhận việc ký kết hợp đồng xuất phát từ sự tin tưởng đối với anh T2 là con trai của bà nên ký vào hợp đồng CNQSDĐ cho bà T vì bị anh T2 lừa dối cho rằng ký giấy tờ để cấp đổi QSDĐ. Tuy nhiên, anh T2 xác định có yêu cầu bà G đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp QSDĐ cho anh T2 vay tiền của bà T, hình thức thế chấp là ký HĐCNQSDĐ. Như vậy, lời khai của bà G và anh T2 không thống nhất. Thực tế, anh T2 thừa nhận ngoài việc giao tiền cho anh và bà G, do không trả được tiền vay nên anh và bà G đồng ý bán nhà đất cho bà T và bà T giao tiền chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 chồng bà G, có chứng từ chuyển khoản. Bà G cùng anh T2 đã tự dọn nhà đi nơi khác để giao tài sản cho bà T. Nay bà G cho rằng bà bị lừa dối cho đến khi anh T2 kêu bà dọn nhà giao đất thì bà mới biết đã ký

HĐCNQSDĐ cho bà T là không có căn cứ. Về phía bà T, không thừa nhận có việc ký giao dịch giả tạo che giấu việc vay tài sản như anh T2, bà G trình bày. Anh T2, bà G không đưa ra được chứng cứ chứng minh có giao dịch vay tài sản giữa các bên. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ giữa bà G và bà T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về giá chuyển nhượng bà G cho rằng giá thấp hơn giá thực tế là một trong những căn cứ cho rằng hợp đồng giả tạo, xét thấy: Giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế, tuy nhiên, có căn cứ cho rằng số tiền chuyển nhượng giao nhận giữa các bên là 800.000.000 đồng. Bà G cho rằng giá chuyển nhượng thấp là căn cứ cho rằng giao dịch giữa 2 bên là hợp đồng vay là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà G1, ông P: Về nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật. Xét về yếu tố ngay tình, bà T chuyển nhượng QSDĐ cho bà G1 và ông P trước thời điểm bà G khởi kiện. Như nhận định ở mục [2.2] bà G đã giao tài sản chuyển nhượng cho bà G1, ông P. Do đó, bà G1 và ông P được xác định là bên thứ ba ngay tình. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà G là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà G được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

[5] Những phần khác của án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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 yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị G; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các 227, 228, 272, 273, 280, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G đối bà Nguyễn Thị Thùy T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4113, quyền số 1/2024/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 13/5/2024

của Phòng C1, địa chỉ số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Huỳnh Thị G và bà Nguyễn Thị Thùy T vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4848, 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1 vô hiệu đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 44, diện tích 70,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T), tỉnh Tây Ninh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G đối ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5280, quyển số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2024 của Văn Phòng C; Địa chỉ số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa Ngân hàng B và ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc G1.

3. Về chi phí tố tụng: Bà G phải chịu 1.800.000 đồng, ghi nhận bà G đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà G chịu 600.000 đồng án phí. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí tổng cộng 600.000 đồng bà G đã nộp theo Biên lai thu số 0003670 ngày 18/11/2024 và Biên lai thu số 0003907 ngày 03/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà G đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà G được miễn án phí.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8. 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;

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

- Phòng GD, TT, KT&THA;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

**Võ Thị Hồng Mai**