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

Bản án số: 216/2026/DS-PT
Ngày: 10-02-2026
"Về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"

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 Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn *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 10 tháng 02 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: 661/2025/DS-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 755/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mạc Hữu P, sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn T, xã V, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: ấp N, Phường N, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1991

Địa chỉ: Tổ H, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Bà Trương Ngọc T, sinh năm: 2000 Địa chỉ: Số C, hẻm E đường C ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M:* Ông Đặng Minh Đ – Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

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

1. Ông Lê Quang T1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Tổ I, ấp D, xã M, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2. Ông Lương Văn T2, sinh năm 1980

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

3. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1973

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

4. Ông Đinh Văn X, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã M, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2025 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Mạc Hữu P do bà Lê Thị Kiều D đại diện trình bày:

Ngày 21/6/2024 ông Mạc Hữu P và bà Nguyễn Thị M có ký kết hợp đồng mua bán vườn keo với diện tích 10ha và 05 hàng keo diện tích 01ha trồng tại Ban Q, với số tiền 1.070.000.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng. Khi ký kết hợp đồng thì ông P đã thanh toán cho bà M số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lần 2 thanh toán 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) khi có giấy phép khai thác, lần 3 thanh toán 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) sẽ thanh toán vào năm 2025 khi có giấy khai thác. Do bà M liên hệ với ông P nói là đã có giấy phép khai thác nên yêu cầu ông P thanh toán tiếp số tiền của lần 2 nên vào ngày 03/7/2024 ông P đã thanh toán cho bà M số tiền 800.000.000 đồng và bà M cam kết với ông P là "tổng hai lô có giấy khai thác 5 hàng còn lại lô 10ha ngày 04/7/2024 sẽ bàn giao đủ giấy tờ" và bà M xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của ông P. Khi ông P thanh toán tiền cho bà M đủ 1.000.000.000 đồng thì bà M có đưa cho ông P Giấy xác nhận số 88/GXN-KRDT ngày 28/6/2024, giấy xác nhận 98/GXN-KRDT ngày 01/7/2024 của Ban Q và đơn đăng ký đưa phương tiện, công cụ cơ giới vào rừng đề ngày 01/7/2024 của bà Lê Thị Đ1 là giấy tờ khai thác của 5 hàng và lô 10ha chỉ có giấy tờ khai thác 05ha còn lại 05ha không có giấy khai thác. Do đó, khi có giấy xác nhận ông P đã tiến hành khai thác 05ha nhưng khi ông P khai thác được 2,5ha thì Ban Q không cho ông P khai thác tiếp và ông P có liên hệ với bà M để yêu cầu bà M cung cấp giấy tờ khai thác của 05ha còn lại nhưng bà M không cung cấp cho ông P nên ông P không thể khai thác tiếp được theo hợp đồng đã ký.

Vả lại, ông P mua keo của bà M để chở về Bình Định nếu không có giấy tờ đầy đủ thì ông P không thể chở về Bình Định được. Do ông P không khai thác được diện tích cây keo theo hợp đồng đã ký và bà M không có giấy tờ đầy đủ để đưa cho ông P nên ông P yêu cầu bà M trả lại tiền cho ông P đối với diện tích keo mà ông P chưa khai thác là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) nhưng bà M không đồng ý trả tiền cho ông P.

Ngày 22/6/2024 ông P có ký hợp đồng với bà M để mua 03 vườn keo thuộc dự án rừng phòng hộ D tại tiểu khu D với số tiền 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng và khi ký hợp đồng ông P đã thanh toán cho bà M số tiền 400.000.000 đồng nhưng bà M không đưa cho ông P bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến 03 lô keo ký hợp đồng. Khi ông P không khai thác được diện tích keo theo hợp đồng đã ký ngày 21/6/2024 thì ông P có liên hệ Ban Q để hỏi về tính xác thực của 03 lô keo mà bà M đã bán thì ông P được trả lời 03 lô keo mà bà M bán cho ông P thì bà M không có hợp đồng trồng và bà M cũng không cung cấp giấy tờ cho ông P để chứng minh quyền hợp pháp của bà M được quyền bán 03 lô keo theo hợp đồng ngày 22/6/2024 cho ông P. Theo hợp đồng thì bà M phải cung cấp giấy phép khai thác cho ông P để ông P khai thác nhưng đến nay bà M không cung cấp cho ông P.

Do bà M đã vi phạm hợp đồng không cung cấp giấy phép khai thác cho ông P đúng theo hợp đồng đã ký nên ông P không khai thác được và bà M không phải là chủ sở hữu, diện tích cây keo không đúng theo hợp đồng ngày 21/6/2024 và 03 lô keo theo hợp đồng ngày 22/6/2024 thì bà M không có giấy tờ đưa cho ông P nhưng bà M vẫn cố tình ký kết hợp đồng với ông P để nhằm mục đích ông P đưa tiền cho bà M để chiếm đoạt tiền. Nay ông P yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả cho ông P số tiền 680.000.000 (Sáu trăm tám mươi triệu) đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật.

Hủy hợp đồng mua bán 22/6/2024 giữa ông P và bà M, buộc bà M trả cho ông P số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M do bà Trương Thị Triều đại D1 trình bày: Bà thừa nhận có ký hợp đồng với ông P cụ thể:

Lần 1: Hợp đồng ký ngày 21/6/2024 ông Mạc Hữu P và bà Nguyễn Thị M có ký kết hợp đồng mua bán vườn keo với diện tích 10ha và 05 hàng keo diện tích 01ha trồng tại BQL Khu rừng phòng hộ D, với số tiền 1.070.000.000 (một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng. Khi ký kết hợp đồng thì ông P đã thanh toán tổng cộng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Theo hợp đồng thì có thỏa thuận phương thức thanh toán (Điều 2). Bán với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và 5 hàng giá 70.000.000 đồng. Lần đầu cọc 200.000.000 đồng. lần 2 thanh toán 800.000.000 đồng, khi có giấy phép khai thác năm 2024. Còn lại 70.000.000 đồng sẽ thanh toán vào năm 2025 khi có giấy khai thác. Đến nay thì ông P đã khai thác được 05ha trong số 10 ha và 05 hàng trong

01ha. Hiện còn lại 05 ha chưa khai thác, do chưa đến ngày khai thác, nên Sở nông nghiệp chưa cấp phép. Do thỏa thuận vào năm 2025, khi có giấy khai thác. Do chưa hết thời hạn trong hợp đồng, nên bà không vi phạm hợp đồng, do đó không đồng ý trả lại số tiền 750.000.000 đồng đã nhận.

Lần 2: Hợp đồng ký ngày 22/6/2024 ông P có ký hợp đồng với bà M để mua 03 vườn keo thuộc dự án rừng phòng hộ D tại tiểu khu D với số tiền 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng và khi ký hợp đồng ông P đã thanh toán cho bà M số tiền 400.000.000 đồng. Đây là số tiền đặt cọc nhưng đến khi có giấy phép khai thác thì tôi báo cho ông P lên thực hiện hợp đồng thì ông P không đến thực hiện, phương thức thông báo bằng cách nhắn tin zalo và ông P cũng có trả lời trên Zalo. Hợp đồng thỏa thuận 02 năm đến nay chưa hết thời hạn hợp đồng nên tôi không vi phạm nên không đồng ý trả lại số tiền đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 trình bày: Vào năm 2024 bà có số lượng cây keo được phép khai thác, nên bà đã bán cho bà M diện tích 7,8ha với số tiền 690.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền. Bà là người xin phép khai thác sau khi có giấy phép bà đã đưa giấy phép cho bà M vào khai thác. Theo quy cách là cắt 01 hàng chừa lại 01 hàng. Đến năm 2025 tiếp tục cắt số cây còn lại nhưng không được cắt cây xà cừ. Nay bà không có ý kiến gì trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T1 trình bày: Vào ngày 05/7/2024 ông có bán cho bà M 1,3ha cây keo tại tiểu khu D với số tiền 240.000.000 đồng, quy cách khai thác trong 02 năm, thủ tục xin phép là do tôi trực tiếp xin, số cây này đến nay mới khai thác được ½ diện tích, do quy cách của Ban quản lý rừng phòng hộ mỗi năm chỉ được khai thác ½ số cây keo. Nay ông không có ý kiến gì đối với vụ kiện giữa ông P với bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn X trình bày: Vào ngày 23/4/2024, ông có bán cho bà M cây keo với diện tích 13 ha và được khai thác 02 năm theo thiết kế nhà nước. Sau khi có giấy phép ông đã giao cho bà M. Ông không có ý kiến gì trong vụ kiện giữa ông P với bà M

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn T2 trình bày: Vào ngày 23/6/2024, ông có bán cho bà M cây keo trên diện tích 4,6ha, tiểu khu D, việc mua bán có làm giấy. Ông không có ý kiến gì trong vụ kiện giữa ông P với bà M.

Tại Bản án sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 407, 408, 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạc Hữu P trông chấp hợp đồng mua bán tài sản đối với bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố hợp đồng mua bán lập ngày 21/6/2024 và ngày 22/6/2024 giữa ông Mạc Hữu P và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Mạc Hữu P số tiền 1.080.000.000 (một tỷ không trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành hết số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, bà Nguyễn Thị M là bị đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án dân sự 196/2025/DS - ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bộ nội dung bản án bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, các hợp đồng mua bán ngày 21/6/2024 và 22/6/2024 không vô hiệu, bà M không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Hữu P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Đối với hợp đồng ngày 21/6/2024, việc chưa khai thác hết diện tích keo còn lại là do chưa đến thời điểm được phép khai thác theo quy định của Ban Q, không phải do lỗi của bà M. Việc khai thác keo phải thực hiện theo lộ trình, thời gian và quy cách do cơ quan quản lý rừng quy định, không thể khai thác toàn bộ cùng một thời điểm. Chưa hết thời hạn hợp đồng ông P đã tự ý ngừng khai thác, không tiếp tục chờ đến thời điểm được cấp phép khai thác tiếp, từ đó đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, nên lỗi không thực hiện hợp đồng là thuộc về ông P.

Đối với hợp đồng ngày 22/6/2024, đây là hợp đồng còn thời hạn thực hiện, bà M đã thông báo cho ông P khi có điều kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông P không hợp tác, bà M đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông P không đến tiếp tục giao dịch nên bà M không vi phạm nghĩa vụ, lỗi hoàn toàn của nguyên đơn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà M hoàn trả số tiền 1.080.000 đồng là không có căn cứ pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mạc Hữu P.

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

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định nên hợp pháp được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà M đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng khi không cung cấp đầy đủ giấy phép khai thác, không chứng minh được quyền sở hữu, quyền định đoạt hợp pháp đối với toàn bộ diện tích cây keo đã bán cho ông Mạc Hữu P. Việc ông P không tiếp tục khai thác là do không có giấy phép hợp lệ, không phải lỗi của ông P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với số tiền 1.080.000.000 đồng bà M trả cho ông P chưa đúng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBGTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, cần được sửa lại cho phù hợp, số tiền bà M phải chịu là 44.400.000 đồng nhưng Toà án cấp sơ thẩm buộc bà M phải chịu 66.000.000 đồng là sai sót.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

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 trông luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M làm 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.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đã được triệu tập

hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[4] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị M cho rằng bà không vi phạm hợp đồng, hợp đồng chưa hết thời hạn thực hiện nên không có căn cứ hủy hợp đồng và không phải hoàn trả tiền cho nguyên đơn.

[4.1] Đối với hợp đồng mua bán ngày 21/6/2024:

Theo nội dung hợp đồng và lời khai của nguyên đơn, bị đơn thì nghĩa vụ của bên bán là cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp pháp để bên mua được phép khai thác cây keo theo quy định của pháp luật. Thực tế, sau khi nhận của ông P tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, bà M chỉ cung cấp được giấy phép khai thác đối với một phần diện tích, không cung cấp được giấy phép khai thác đối với toàn bộ diện tích keo mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ngày 21/6/2024.

Việc Ban Q không cho phép ông P tiếp tục khai thác đối với phần diện tích còn lại là do không có giấy phép hợp lệ, không phải do lỗi chủ quan của ông P. Do đó, ông P không thể tiếp tục khai thác số diện tích còn lại và vận chuyển keo theo mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 21/6/2024.

Do đó, bà M đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015, là không cung cấp đầy đủ giấy phép khai thác đúng thời điểm, làm cho mục đích giao kết hợp đồng của ông P không đạt được.

[4.2] Đối với hợp đồng mua bán ngày 22/6/2024

Bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà là chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền định đoạt đối với 03 lô keo đã ký hợp đồng bán cho ông P. Đồng thời, bà M cũng không cung cấp được giấy phép khai thác theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Việc bà M cho rằng hợp đồng còn thời hạn thực hiện nhưng không chứng minh được quyền sở hữu, quyền khai thác hợp pháp đối với tài sản giao dịch thì không có cơ sở pháp lý, ông P không thể chờ bà M cung cấp giấy phép khai thác, ông P không có lỗi trong giao dịch này, do bà M vi phạm hợp đồng nên ông P yêu cầu bà M hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[4.3] Ngoài ra, sau khi ông P ngừng khai thác do không có giấy phép hợp lệ, bà M đã tổ chức khai thác phần diện tích keo còn lại, thể hiện việc bà M tự định đoạt, sử dụng tài sản và hưởng lợi từ diện tích keo đã bán cho ông P, cho thấy bà M không thiện chí thực hiện hợp đồng, chấm dứt hợp đồng với ông P.

[4.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng mua bán giữa các bên là "vô hiệu" là chưa chính xác về mặt pháp lý.

Bởi lẽ, các hợp đồng được giao kết hợp pháp về hình thức, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tuy nhiên, do bà M vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, làm cho mục đích của hợp đồng không đạt được, nên có căn cứ tuyên hủy hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự, không phải là hợp đồng vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Vì vậy, hủy hợp đồng mua bán ngày 21/6/2024 và ngày 22/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Mạc Hữu P, buộc bà M hoàn trả cho ông Mạc Hữu P số tiền 1.080.000.000 đồng sau khi trừ đi giá trị 2,5 ha cây keo và 05 hàng keo diện tích 01 ha mà ông P đã khai thác như Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp, cần được giữ nguyên.

[4.6] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.080.000.000 đồng bà M trả cho ông P chưa đúng quy định định tại Nghị quyết 326/2016/UBGTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, cần được sửa lại cho phù hợp, số tiền bà M phải chịu án phí là 44.400.000 đồng nhưng Toà án cấp sơ thẩm buộc bà M phải chịu 66.000.000 đồng.

[5] Từ các phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Hữu P, đồng thời sửa bản án sơ thẩm về tuyên hủy hợp đồng và phần án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh về án phí và tuyên huỷ hợp đồng.

Căn cứ các Điều 407, 408, 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạc Hữu P đối với bà Nguyễn Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Huỷ hợp đồng mua bán lập ngày 21/6/2024 và ngày 22/6/2024 giữa ông Mạc Hữu P và bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Mạc Hữu P số tiền 1.080.000.000 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành hết số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 44.400.000 (Bốn mươi bốn triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

Ông Mạc Hữu P không phải chịu tiền án phí, hoàn trả cho ông Mạc Hữu P số tiền tạm ứng án phí 24.387.000 (hai mươi bốn triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003162 ngày 28/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005777 ngày 06/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

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.

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 11 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Diễm Hằng