

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 1043/2026/DS-PT
Ngày: 14-8-2026
“V/v tranh chấp yêu cầu hủy 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Giúp - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 562/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026, về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 523/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Huỳnh T, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T: Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 25-11-2025)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Thanh T2, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

2.1. Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Hồng T4, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T3, bà T4: Bà Mai Thị Diệu H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Võ Văn C, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Mai Thanh C1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-6-2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Bà T và vợ chồng bà L, ông T2 có mối quan hệ quen biết với nhau nên vào ngày 07-3-2024 âm lịch (nhằm ngày 15-4-2024 dương lịch) bà T có cho vợ chồng bà L, ông T2 vay số tiền là 3.400.000.000 đồng, hạn đến ngày 07-4-2024 âm lịch (nhằm ngày 14-5-2024 dương lịch) sẽ trả cho bà T.

Sau đó vợ chồng bà L, ông T2 không thực hiện như lời đã hứa mà âm thầm chuyển nhượng cho người khác (việc này bà T biết được sau khi vụ án dân sự tranh chấp về ly hôn, nợ chung khi ly hôn giữa vợ chồng bà L, ông T2 đã được Tòa án thụ lý ngày 07-6-2024), cụ thể theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 227, quyền số 01/2024-SCT/HĐ,GD ngày 02-5-2024 tại Ủy ban nhân dân xã S giữa ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L và ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 đối với phần đất có diện tích 6.266m², thuộc thửa đất số 873, tờ bản đồ số 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền khác với đất số DH711496, số vào sổ CS11072 do Sở T7 cấp ngày 19-9-2022 mang tên ông Mai Thanh T2 và bà Lê Thị Thanh L.

Căn cứ theo Bản án phúc thẩm số 12/2025/HNGĐ-PT ngày 26-5-2025 về việc tranh chấp về ly hôn, nợ chung khi ly hôn của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì vợ chồng bà L, ông T2 mỗi người phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền là: 1.758.260.000 đồng và có trách nhiệm trả nợ cho các chủ nợ khác. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng bà L, ông T2 không còn tài sản nào khác để thi hành án, vậy nên hành vi chuyển nhượng tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T và các chủ nợ khác. Đồng thời, bà T cũng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, vì giá chuyển nhượng của hợp đồng là rất thấp (200.000.000 đồng) so với giá thực tế thị trường. Từ các lý do trên, nguyên đơn có đủ căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L và ông Nguyễn

Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 là giả tạo, thực hiện nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T và các chủ nợ khác nên bị vô hiệu. Do đó, bà T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Mai Thanh T2 vắng mặt, có đơn xin vắng mặt nên không có lời trình bày.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh L trình bày:

Bà L xác định số tiền bà nợ bà T là của nhiều lần vay từ năm 2023, đến ngày 15-4-2024 hai bên có chốt lại số tiền 3.400.000.000 đồng chứ không phải vay một lần, bà đã trả lãi cho bà Trang số tiền 1.702.000.000 đồng. Phần đất mà bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng có nguồn gốc do vợ chồng bà và ông C1, ông C góp vốn mua của ông V là 10.600.000.000 đồng, trong đó vợ chồng bà góp 2.000.000.000 đồng, còn lại ông C và ông C1 góp. Trong 2.000.000.000 đồng vợ chồng bà góp thì tiền của bà và ông T2 chỉ có 600.000.000 đồng, mẹ chồng – Trần Thị K và anh thứ 4 Mai Thanh S và anh thứ út góp 300.000.000 đồng; anh Mai Thanh H1 góp 300.000.000 đồng, anh Mai Thanh G góp 100.000.000 đồng; anh Lê Thanh T5 (anh ruột bà) góp 500.000.000 đồng; ba ruột bà – Lê Văn T6 và em gái Lê Thị Liên P góp 200.000.000 đồng.

Khi mua thì vợ chồng bà và ông C, ông C1 thỏa thuận giao cho bà và ông T2 đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất, do cần tiền để xoay sở, tiêu xài vợ chồng bà có thể chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh D để vay số tiền 200.000.000 – 300.000.000 đồng, bà không nhớ cụ thể do thời gian đã lâu. Do bà và ông T2 nợ tiền ông T3 1.500.000.000 đồng, ông T3 đòi nhiều lần xảy ra cãi vã, mâu thuẫn với ông T2, vì vậy vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông T3 bà T4 phần vốn góp của vợ chồng bà sang cho ông T3 bà T4 là 1.500.000.000 đồng, lỗ 500.000.000 đồng, do khi này giá đất không còn cao như khi mua. Do vợ chồng bà đứng tên vì vậy vợ chồng bà sang tên sang cho vợ chồng ông T3 đứng tên, còn phần góp vốn của ông C1, ông C thì tự thỏa thuận với vợ chồng ông T3. Phần đất này bà rao bán rất nhiều lần, không phải lén lút bán để tẩu tán tài sản. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng, vợ chồng ông T3 trả tiền Ngân hàng để lấy giấy đất ra sang tên, cần trừ nợ ngang, vợ chồng bà không nhận lại bất kì khoản tiền nào. Đối với các khoản góp vốn của họ hàng bà trong phần góp 2.000.000.000 đồng hiện nay vợ chồng bà còn nợ lại chưa trả, nhưng có thỏa thuận với nhau để từ từ bà trả cho những người này nên họ cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 do bà Mai Thị Huệ H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2024, cụ thể là ngày 02-5-2024 bà L, ông T2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3 bà T4 phần đất diện tích 6.266m² thửa 873 tờ bản đồ 54 tọa lạc tại ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên bà L, ông T2 chỉ chuyển nhượng phần vốn góp 2.000.000.000 đồng của bà L, ông T2 trong phần đất này lại cho ông T3

bà T4 để trừ nợ số tiền 1.500.000.000 đồng, khi này đất tụt giá vì vậy bà L chấp nhận lỗ 500.000.000 đồng; vì bà L ông T2 đứng tên đất nên trực tiếp ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3. Trong phần đất diện tích 6.266m² thửa 873 tờ bản đồ 54 có 03 phần góp vốn gồm bà L, ông T2 góp 2.000.000.000 đồng, ông C1 và ông C mỗi người 4.300.000.000 đồng. Khi bà L, ông T2 chuyển nhượng phần vốn góp cho ông T3 thì giữa ông C, ông C1 và ông T3 cũng có lập văn bản thỏa thuận về đồng sở hữu phần đất này, sau đó các bên thống nhất hết mới lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng, vợ chồng ông T3 thống nhất để cho ông C tiếp tục quản lý sử dụng đất như từ trước đến nay. Do đó, ông T3 bà T4 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, tại thời điểm nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T3 không biết bà L ông T2 nợ tiền ai, đất không bị kê biên, không tranh chấp, không bị tạm dừng giao dịch vì vậy việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh C1 trình bày:

Phần đất diện tích 6.266m² thửa 873 tờ bản đồ 54 mà bà T khởi kiện có nguồn gốc của ông và ông C, vợ chồng ông T2, bà L góp vốn nhận chuyển nhượng từ năm 2022 của ông V. Ông và ông C mỗi người góp 4.300.000.000 đồng, vợ chồng ông T2, bà L góp 2.000.000.000 đồng. Ông V là chủ đất cũ cũng có xác nhận việc góp vốn mua đất của ông V. Đến năm 2024 do bà L ông T2 nợ tiền ông T3 nên mới chuyển nhượng phần vốn góp lại cho ông T3 để trừ nợ số tiền 1.500.000.000 đồng, trước khi chuyển nhượng, vợ chồng ông T2 có bàn bạc với ông và ông C, các bên thống nhất nên giữa ông, ông C và ông T3 có lập văn bản ngày 26-4-2024 thỏa thuận đồng sở hữu phần đất này. Do đó, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng. Giữa ông và ông C, ông T3 đã có văn bản thỏa thuận với nhau nên ông không tranh chấp gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của ông C1. Thống nhất việc góp vốn cùng mua đất như ông C1 trình bày. Tất cả mọi người xung quanh đất đều biết phần đất này được góp vốn mua chung, sau khi mua thì ông quản lý sử dụng cho đến nay, khi vợ chồng bà L ông T2 chuyển phần vốn góp cho ông T3 thì có bàn bạc với ông và ông C, giữa ông T2 và ông T3 có mâu thuẫn về việc đòi nợ cũng có xảy ra xô xát với nhau vì vậy ông và ông C1 mới thống nhất cho chuyển phần vốn góp để cho vợ chồng bà L trừ nợ; sau khi thỏa thuận xong các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng, và ông T3 bà T4 thống nhất để ông tiếp tục quản lý sử dụng đất như từ trước đến nay, hiện nay ông đang trồng mì trên đất. Bà L, ông T2 chỉ chuyển phần vốn góp sang cho ông T3 để trừ nợ giữa bà L, ông T2 và ông T3, chứ không chuyển nhượng hết. Giữa ông và ông C, ông T3 đã có văn bản thỏa thuận với nhau do đó ông không tranh chấp gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Sự việc tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã căn cứ vào các Điều 117, 124, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Huỳnh T về “tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Ghi nhận ông Võ Văn C, ông Mai Thanh C1 không tranh chấp trong vụ án này.

3. Chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Huỳnh T phải chịu chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Huỳnh T phải chịu: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005594 ngày 17-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (đã nộp đủ).

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10-6-2026, nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T do ông Phạm Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Vợ chồng ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L vay của bà T số tiền là 3.400.000.000 đồng, hẹn trả ngày 14-5-2024 dương lịch. Sau đó vợ chồng bà L, ông T2 không thực hiện như lời đã hứa mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Hiện nay vợ chồng bà L, ông T2 không còn tài sản nào khác để thi hành án, vậy nên hành vi chuyển nhượng tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T và các chủ nợ khác. Do đó, đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh L trình bày: Việc bà nợ nhiều người là có thật. Trước đây bà có nhờ bà T tìm người chuyển nhượng đất để trả nợ nhưng bà T không tìm được, bà T cũng không đồng ý lấy đất để cầm trả nợ. Bà chuyển nhượng phần góp vốn của bà trong thửa đất này để trả nợ cho ông T3, việc chuyển nhượng là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay giả tạo. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng Giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, vợ chồng ông T3 trả nợ Ngân

hàng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, ông T3 bà T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần góp vốn đã thực hiện xong về nội dung và hình thức. Bà và ông T2 không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần góp vốn với ông C, ông C1, không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 do bà Mai Thị Diệu H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 02-5-2024, bà L, ông T2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà T4 phần vốn góp trong phần hùn với ông C, ông C1 thuộc thửa 873, việc chuyển nhượng nhượng giữa các bên là có thật. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng Giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, vợ chồng ông T3 trả nợ Ngân hàng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, ông T3 bà T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá ghi trong hợp đồng chỉ là giá theo quy định của nhà nước. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã hoàn thành về nội dung và hình thức, giữa vợ chồng ông T3 và vợ chồng bà T không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh C1, ông Võ Văn C trình bày: Thửa 873 bà T khởi kiện có nguồn gốc của ông và ông C, vợ chồng ông T2, bà L góp vốn nhận chuyển nhượng từ năm 2022 của ông V. Ông và ông C mỗi người góp 4.300.000.000 đồng, vợ chồng ông T2, bà L góp 2.000.000.000 đồng. Đến năm 2024, bà L ông T2 chuyển nhượng phần vốn góp lại cho ông T3. Khi đó vợ chồng ông T2 có bàn bạc với ông C và ông C1, các bên thống nhất cùng với ông T3 lập văn bản ngày 26-4-2024 thỏa thuận đồng sở hữu phần đất này. Do đó, các ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay các ông không tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết vụ án đối với kháng cáo bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2024 giữa bà L, ông T2 và vợ chồng ông T3, bà T4 đối với thửa 873 tờ bản đồ 54 tọa lạc tại ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Bà L xác định bà và ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.266m² thửa 873 tờ bản đồ 54 cho ông T3, bà T4 để trừ khoản nợ 1.500.000.000 đồng vợ chồng bà nợ vợ chồng ông T3. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng Giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, vợ chồng ông T3 trả nợ Ngân hàng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, ông Thống B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bà T cho rằng ông T2, bà L chuyển nhượng tài sản duy nhất còn lại nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không có căn cứ. Vì lẽ: Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3 thì tài sản không bị kê biên để thi hành án, không bị tranh chấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T2 đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Mặt khác, qua xác minh thể hiện quyền sử dụng đất này không phải quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông T2 mà do ông C, ông C1 và vợ chồng ông T2 góp vốn để nhận chuyển nhượng chung, kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông V thì ông C trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay, khi vợ chồng ông T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3 đều có sự thỏa thuận thống nhất của các bên chỉ chuyển nhượng phần vốn góp mà vợ chồng ông T2 đã góp. Thời điểm chuyển nhượng đất (vào ngày 02-5-2024) chưa đến hạn thanh toán nợ theo thỏa thuận giữa bà L và bà T (vào ngày 14-5-2024). Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T2 và ông T3, bà T4 có hiệu lực pháp luật. Bà T yêu cầu hủy hợp đồng trên là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T được thực hiện đúng nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị Thanh L, bà Mai Thị Hiệu H2, ông Mai Thanh C1, ông Võ Văn C có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 227, quyền số 01/2024-SCT/HĐ,GD ngày 02-5-2024 tại Ủy ban nhân dân xã S giữa ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L và ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 đối với phần đất có diện tích 6.266m², thuộc thửa đất số 873, tờ bản đồ số 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền khác với đất số DH711496, số vào sổ CS11072 do Sở T7 cấp ngày 19-9-2022 mang tên ông Mai Thanh T2 và bà Lê Thị Thanh L. Vì cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L và ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà T kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm,

đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 227, quyển số 01/2024-SCT/HĐ,GD ngày 02-5-2024 tại Ủy ban nhân dân xã S giữa ông Mai Thanh T2, bà Lê Thị Thanh L và ông Nguyễn Tấn T3, bà Lê Thị Hồng T4 đối với thửa đất số 873, tờ bản đồ số 54, diện tích 6.266m², tọa lạc tại ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Bà T và bà L trình bày thống nhất, ngày 07-3-2024 âm lịch (nhằm ngày 15-4-2024 dương lịch) bà T có cho vợ chồng bà L, ông T2 vay số tiền là 3.400.000.000 đồng, hẹn đến ngày 07-4-2024 âm lịch (nhằm ngày 14-5-2024 dương lịch) sẽ trả tiền cho bà T.

Bà L xác định bà và ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.266m² thửa 873 tờ bản đồ 54 cho ông T3, bà T4 để trừ khoản nợ 1.500.000.000 đồng vợ chồng bà nợ vợ chồng ông T3. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng Giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, vợ chồng ông T3 trả nợ Ngân hàng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, ông T3 bà T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3 thì tài sản không bị kê biên để thi hành án, không bị tranh chấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T2 đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Mặt khác, qua kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện quyền sử dụng đất này không phải quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông T2 mà do ông C, ông C1 và vợ chồng ông T2 góp vốn để nhận chuyển nhượng chung, kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông V thì ông C trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay. Khi vợ chồng ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3 đều có sự thỏa thuận thống nhất của các bên chỉ chuyển nhượng phần vốn góp mà vợ chồng ông T2 đã góp. Mặt khác, thời điểm bà T, ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 thì chưa đến hạn thanh toán nợ theo thỏa thuận giữa bà L và bà T và trước khi bà T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu vợ chồng ông T2 trả nợ. Trong khi đó, việc cho vay tiền giữa bà T và bà L hoàn toàn không có biện pháp bảo đảm, không có sự thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Do đó, bà T cho rằng ông T2, bà L chuyển nhượng tài sản duy nhất còn lại nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không có căn cứ nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn bà T kháng cáo nhưng không

cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Đối với phần vốn góp của ông C, ông C1: Trong quá trình giải quyết vụ án ông C, ông C1 thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu xem xét trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Huỳnh T về “tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Ghi nhận ông Võ Văn C, ông Mai Thanh C1 không tranh chấp trong vụ án này.

3. Chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Huỳnh T phải chịu chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (đã nộp đủ và chi phí xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Huỳnh T phải chịu: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005594 ngày 17-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (đã nộp đủ).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lê Thị Huỳnh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013111 ngày 10-6-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 11 - Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân