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

Bản án số:556/2026/DS-PT
Ngày: 21-4- 2026
*Về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.*"*

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 Hoàng Thị Thuý Lành

Các Thẩm phán: Bà Dương Thuý Hằng

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- 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 Đăng Thị Châu, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 14 và 21 tháng 4 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 47/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.*"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2025/DS-ST ngày 28 - 11 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Lưu Thị Kim Phượng, sinh năm 1975

Địa chỉ: số 25/6 đường Huỳnh Tấn Phát, tổ 7, khu phố 1, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: ông Võ Văn Út, sinh năm 1975

Địa chỉ: số 201 đường Trần Hưng Đạo, Phường 10, Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh, nay là phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:*

1.Ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2. Ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Kế Mỹ, xã Mỹ Lộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

2.1. Ông Ngô Minh Điển, sinh năm 1970.

2.2. Ông Đinh Hữu Huy, sinh năm 2002,

Cùng địa chỉ: số 57-59 đường Võ Thị Sáu, phường Xuân Hòa, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Ông Điển có mặt)

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

1.Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy

Địa chỉ: Số 244 đường Nguyễn Thái Bình, khu phố Hòa Thuận 1, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sơ: Số 266A, đường 827A, ấp Bình Nam, phường Tân An, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam

Địa chỉ: số H-06 đường số 1, khu dân cư – Hành chính tỉnh, phường Long An, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Bà Đặng Thanh Hằng, sinh năm 1974

Địa chỉ: 391/7, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

4.1. Bà Mai Lê Thiên Hương, sinh năm 1985

Địa chỉ: số 01 đường Nội Khu 3, khu phố Nam Viên, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh

4.2. Bà Đặng Kim Tuyến, sinh năm 1978

Địa chỉ: 391/7, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long

Địa chỉ: đường Nguyễn Thái Bình, tổ 8, ấp Hòa Thuận 1, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lưu Kim Phượng là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Văn Út trình bày:

Trước đây, ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Phúc thỏa thuận với bà Lưu Thị Kim Phượng để chuyển nhượng cho bà Phượng thửa đất số 418, 419, cùng tờ bản đồ số 05 (nay là tờ bản đồ số 80), tọa lạc tại ấp Phước Thuận, xã Trường Bình, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh. Do đó, ngày 12/02/2020 bà Phượng và ông Phúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì bà Phượng giao cho ông Phúc toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Song song đó, ông Phúc giao cho bà Phượng 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên cho bà Phượng giữ.

Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Phượng chưa nhận bàn giao nhà, đất mà để ông Phúc tiếp tục sử dụng. Thời điểm thỏa thuận thì hiện trạng đất là đất trống đã có san lấp nhưng chưa san lấp toàn bộ diện tích. Ngoài ra, trên đất còn có căn nhà cấp 4 để quản lý đất. Khi Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc thì tài sản trên đất có thay đổi do xây dựng thêm, cũng như cây trồng trên đất cũng được trồng thêm.

Theo phía nguyên đơn thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phúc chỉ còn nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng, còn bà Phượng nộp thuế trước bạ. Ông Phúc không cần hỗ trợ bà Phượng về thủ tục đăng ký chuyển quyền. Tuy nhiên, do thời gian dịch bệnh nên bà Phượng không có thời gian thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Cho đến năm 2025 khi bà Phượng tiến hành đăng ký mới biết các thửa đất đã bị bán đấu giá cho người khác.

Trước đó, thửa đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và sau đó bị kê biên bán đấu giá thì ông Phúc không có báo cho bà Phượng nên bà Phượng hoàn toàn không biết. Do đó, bà Lưu Thị Kim Phượng yêu cầu:

Buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, 419 cùng tờ bản đồ số 05 (nay là tờ bản đồ số 80), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Phước Thuận, xã Trường Bình, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như đối với thửa đất số 418, 419 cùng tờ bản đồ số 05 (nay là tờ bản đồ số 80), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Phước Thuận, xã Trường Bình, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 giữa ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như với bà Đặng Thị Thanh Hằng đối với thửa đất số 418, 419 cùng tờ bản đồ số 05 (nay là tờ bản đồ số 80), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Phước Thuận, xã Trường Bình, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long, số 003980, quyển số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD.

Trường hợp, yêu cầu không được chấp nhận thì yêu cầu buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền là 5.601.546.000 đồng.

Tại Bản tường trình ngày 15/10/2025 bà Phượng trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Phượng đồng ý cho ông Phúc thuê lại tài sản dung để bán vật liệu xây dựng trong thời gian 06 tháng với giá 12.000.000 đồng/tháng và ông Phúc đã thanh toán tiền thuê xong. Hết thời gian thuê, do dịch bệnh nên các bên chưa ký lại hợp đồng thuê và ông Phúc cam kết quản lý và giữ đất dùm cho bà Phượng, khi nào có nhu cầu thì ông Phúc sẽ giao lại tài sản.

Đến đầu năm 2023, bà Phượng liên hệ cơ quan đất đai để tiến hành cập nhật sang tên đối với các thửa đất thì được thông báo là thửa đất bị ngăn chặn. Do đó, ông Phúc xin trả lại tiền nhưng đợi đến năm 2025 vẫn chưa thấy ông Phúc trả tiền. Khi bà Phượng đến hỏi cơ quan thi hành án thì được biết tài sản đã được bán đấu giá cho người khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Văn Út trình bày: Theo bà Phượng thì các thửa đất chưa được ông Phúc bàn giao tài sản do ông Phúc xin giữ lại để kinh doanh và đồng ý trả tiền thuê hàng tháng cho bà Phượng. Tuy nhiên, ông Phúc chỉ trả được 03 tháng đến 04 tháng tiền thuê với mỗi tháng là 12.000.000 đồng. Đến đầu năm 2024 thì bà phượng có liên lạc được với ông Phúc và biết thửa đất chuyển nhượng đã bị ngăn chặn. Khi đó, ông Phúc xin thời gian để chuộc lại các thửa đất này nên bà Phượng đồng ý.

Nay phía nguyên đơn bà Phượng yêu cầu ông Phúc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là giao tài sản cho bà Phượng, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản do quá trình thực hiện không mời bà Phượng tham gia mà bà Phượng là người đã nhận chuyển nhượng các thửa đất. Ngoài ra, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Như và bà Hằng. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì bà Phượng yêu cầu ông Phúc trả lại số tiền chuyển nhượng và liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Phượng theo giá trị các thửa đất được thể hiện theo chứng thư thẩm định giá với tổng số tiền là 5.601.546.000 đồng.

Đối với tài liệu do ông Phúc cung cấp thì các tài liệu này không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phúc và bà Phượng, vì nội dung trong tài liệu chỉ là trao đổi giữa chồng của bà Phượng và ông Phúc. Hơn nữa, số tiền lãi trong tài liệu cũng không phù hợp lời trình bày của ông Phúc là 3%/tháng, tức là 66.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2025 và văn bản trình bày ý kiến ngày

14/10/2025, bị đơn ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc trình bày:

Trước đây, giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng có mối quan hệ quen biết, nên năm 2020 khi cần tiền để làm ăn kinh doanh thì ông Phúc có gặp bà Lưu Thị Kim Phượng để vay tiền.

Theo đó, bà Phượng đồng ý cho ông Phúc vay số tiền là 2.200.000.000 đồng, với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, giữa ông Phúc và bà Phượng không có lập hợp đồng vay tiền mà bà Phượng yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 418, 419 cùng tờ bản đồ 05 do ông Phúc đứng tên chủ sử dụng.

Vì vậy, ngày 12/02/2020 ông Phúc và bà Phượng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy để làm tin cho khoản vay nêu trên và bà Phượng giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 418, 419.

Trong quá trình vay tiền thì ông Phúc đã có trả lãi hàng tháng cho bà Phượng bằng hình thức trả tiền mặt và không có lập giấy tờ xác nhận, mỗi tháng ông Phúc phải trả số tiền là 75.000.000 đồng (mặc dù lãi suất là 3%/tháng). Ông Phúc trả từ tháng 02/2020 đến tháng 8/2021, đồng thời tháng 8/2021 ông Phúc trả một phần tiền gốc với số tiền 500.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà Phượng nhưng cũng không lập văn bản xác nhận. Sau đó, do tình hình kinh tế khó khăn nên ông Phúc không có trả tiền lãi cho bà Phượng nữa.

Sau đó, ông Lê Tấn Hùng khởi kiện ông Phúc tại Tòa án và yêu cầu ngăn chặn đối với 02 thửa đất trên. Do đó, Tòa án đã áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch các thửa đất cho đến khi cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản cho ông Như. Khi các thửa đất bị ngăn chặn thì ông Phúc cũng không có thông báo cho bà Phượng vì bà Phượng chỉ yêu cầu ông Phúc trả tiền lãi.

Khi cơ quan Thi hành án bán đấu giá 02 thửa đất thì ông Phúc không có báo cho bà Phượng, cũng như không có thông báo cho cơ quan Thi hành án biết về việc ông Phúc có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Phượng. Vì ông Phúc cho rằng là không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phượng và ông Phúc cũng không giữ hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Đối với số tiền bán đấu giá thì cơ quan Thi hành án thi hành cho các nghĩa vụ của ông Phúc toàn bộ nên ông Phúc không có nhận lại được số tiền thừa để trả cho bà Phượng.

Do đó, ông Phúc xác định từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phúc vẫn quản lý sử dụng các thửa đất và tài sản trên đất, không có xây dựng thêm (hiện trạng không có thay đổi) cho đến khi cơ quan Thi hành án bán đấu giá cho ông Như.

Bà Phượng có cung cấp bản photo Hợp đồng thuê đất và nhà ở ngày 12/02/2020, hợp đồng này là do bà Phượng làm lúc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Phúc có ký tên cùng thời điểm. Thực tế, ông Phúc không có thuê lại nhà đất như hợp đồng thuê thể hiện, vì các thửa đất không thể có giá thuê cao đến 66.000.000 đồng/tháng mà giá thuê này tương ứng với mức lãi suất 3%/tháng của tiền vốn gốc là 2.200.000.000 đồng.

Nay bà Phượng yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phúc không đồng ý, cũng không đồng ý bồi thường số tiền 5.601.546.000 đồng mà chỉ đồng ý trả lại số tiền còn nợ là 1.700.000.000 đồng và trả lãi suất là 20%/năm tính từ tháng 09/2021 cho đến khi xét xử với số tiền gốc là 1.700.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09/10/2025, ngày 10/11/2025 và quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như là ông Ngô Minh Điển trình bày:

Thông qua việc đấu giá tài sản do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền nam tổ chức thì ông Như mua được tài sản đấu giá do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đưa ra đấu giá đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, ngày 26/02/2025 Chi cục Thi hành án đã tiến hành bàn giao tài sản đấu giá cho ông Như và có mặt ông Phúc là người phải thi hành án tham gia, ông Phúc là người mở khóa cổng và ký tên vào biên bản bàn giao tài sản. Tiếp đó, ngày 22/4/2025, ông Như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên.

Xét thấy, việc ông Như mua đấu giá tài sản là hợp pháp nhưng bà Phượng khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Như nên đề nghị Tòa án:

Áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Phượng về việc buộc ông Phúc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hợp đồng được lập ngày 12/02/2020 nhưng đến ngày 13/02/2025 bà Phượng mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phượng về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 27/12/2024 do bà Phượng không có quyền khởi kiện căn cứ Khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2025 ngày 02/6/2025 của Tòa án căn cứ theo Điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị quyết 02 do ông Như đã được nộp đủ tiền mua tài sản.

Ngoài ra, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Như đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất và tài sản trên đất cho bà Đặng Thanh Hằng vào ngày 28/5/2025 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long, với giá chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận tiền và giao nhận tài sản cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc chuyển nhượng giữa ông Như và bà Hằng là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu của bà Phượng về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Như và bà Hằng. Cũng như không đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Phượng.

Thời điểm ông Như nhận tài sản từ cơ quan Thi hành án và sau đó chuyển giao cho bà Hằng thì hiện trạng tài sản không đổi, trong hồ sơ đấu giá có thể hiện rõ giá trị tài sản trên đất. Sau khi bà Hằng tiếp nhận tài sản đã có san lấp, tôn tạo thêm.

Trường hợp, yêu cầu của ông Như không được chấp nhận mà các yêu cầu của bà Phượng được chấp nhận dẫn đến vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì ông Như sẽ yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác để xác định thiệt hại của ông Như.

Quá trình giải quyết, người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thanh Hằng là bà Mai Lê Thiên Hương, ông Đặng Kim Tuyến trình bày như sau:

Bà Đặng Thanh Hằng thống nhất với trình bày của ông Như về việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà Hằng và ông Như đối với các thửa đất đang tranh chấp. Khi đang tiến hành thủ tục sang tên từ ông Như cho bà Hằng thì bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn, do đó bà Hằng chưa được đứng tên giấy chứng nhận đối với các thửa đất trên.

Tuy nhiên, từ khi bà Hằng được bàn giao đất và tài sản trên đất thì bà Hằng có san lấp, tôn tạo thêm, được mô tả theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/9/2025 bao gồm: nhà 2 và mái che 1, nhà kho 3, nhà kho 4, hàng rào (phần thép hộp), phần hàng rào phía trước có thay đổi do làm cửa. Nhà sàn, hàng rào bên hông, hàng rào bờ kè, bê tông sửa bờ kè, cây Kèn Hồng, cây Khế, cây Sake, cây Xoài, cây Phát Tài núi, cây Hoa Giấy là do bà Hằng xây dựng và trồng thêm. Ngoài ra, bà Hằng có tiến hành san lấp cát nước ngọt, cát nước mặn, đất san lấp vào các thửa đất nhằm nâng nền bằng phẳng như hiện nay.

Do thời điểm bà Hằng thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Như là thời điểm ông Như đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết về việc tranh chấp các thửa đất. Do đó, bà Hằng yêu cầu xác định hai thửa đất số 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 80, tại ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh không phải là đối tượng tranh chấp của vụ án và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2025/QĐBPKCTT ngày 02/06/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh để ông Như làm thủ tục sang tên cho bà Hằng.

Trường hợp, các yêu cầu của bà Phượng được chấp nhận dẫn đến vô hiệu các hợp đồng thì bà Hằng sẽ khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

Tại Bản án sơ thẩm 126/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 501, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc trả cho bà Lưu Thị Kim Phượng số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại là 3.900.773.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như liên đới bồi thường thiệt hại.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 giữa ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như với bà Đặng Thanh Hằng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long, số 003980, quyển số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2025/QĐBPKCTT ngày 02/06/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá các thửa đất tranh chấp là 37.800.000 đồng do bà Phượng nộp tạm ứng. Buộc bà Lưu Thị Kim Phượng và ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc mỗi người phải chịu ½ chi phí trên. Ông Phúc phải trả cho bà Phượng số tiền 18.900.000 đồng

Chi phí định giá tài sản trên đất là 6.600.000 đồng, phía bà Hằng tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 1.200.000 đồng và yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 63.025.190 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Phượng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 14044 ngày 14/02/2025 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 14507 ngày 02/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, số tiền 57.100.773 đồng theo biên lai thu số 8610 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, chuyển sang án phí. Bà Lưu Thị Kim Phượng còn phải nộp tiếp số tiền là 6.524.417 đồng.

Ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là 110.015.460 đồng.

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

Ngày 10/12/2025, Bà Lưu Kim Phượng là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 109/2025/DS – ST, ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đối với nội dung yêu cầu Chi cục thi hành án Cần Giuộc, nay là Chi cục Thi hành án Khu vực 7 liên đới với ông Phúc, ông Như, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Toại Như liên đới bồi thường số tiền 5.601.546.000 đồng (không yêu cầu Chi cục Thi hành án Khu vực 7 bồi thường). Các yêu cầu khác giữ nguyên. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Như, bà Hằng không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác không trình bày ý kiến tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

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 huỷ, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh do bà Phượng không có quyền khởi kiện theo Điều 102 Luật Thi hành án dân sự.

Huỷ, đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phượng đối với Chi cục thi hành án Cần Giuộc, nay là Chi cục Thi hành án Khu vực 7, nội dung: Buộc Chi cục thi hành án Cần Giuộc, nay là Chi cục Thi hành án Khu vực 7 liên đới với ông Phúc, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Toại Như liên đới bồi thường số tiền 5.601.546.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phượng đối với yêu cầu buộc ông Phúc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Như và bà Hằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lưu Kim Phượng là nguyên đơn 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các người liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Kim Phượng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về quyền khởi kiện của bà Phượng đối với việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Xét thấy, theo quy định khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự thì người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản. Trong vụ án này, bà Phượng không phải là một trong các bên tham gia hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên không có quyền khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đấu giá. Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thửa đất 418,419 tờ bản đồ số 5 là không đúng quy định khoản 2, Điều 102 Luật Thi hành án dân sự. Do đó, cần huỷ, đình chỉ đối với yêu cầu này. Tại đơn khởi kiện bổ

sung ngày 29/5/2025, bà Phượng yêu cầu huỷ thủ tục mua bán đấu giá đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80). Cấp sơ thẩm cũng Thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu này. Tuy nhiên phần trích yếu của bản án sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là "vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" là không đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự nên điều chỉnh.

[2.2] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, 419 cùng tờ bản đồ số 05 (nay là tờ bản đồ số 80), loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Phước Thuận, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đã thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm về hình thức của hợp đồng. Xét về hiệu lực của hợp đồng: Giữa các bên trong hợp đồng chuyển nhượng có tranh chấp về nội dung, mục đích khi giao kết hợp đồng, cụ thể: Phía nguyên đơn bà Phượng xác định hợp đồng được xác lập nhằm để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 418, 419 đã nêu. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Phúc cho rằng việc xác lập hợp đồng chỉ nhằm thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa bà Phượng với ông Phúc, thực tế giữa các bên không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xem xét tài liệu do ông Phúc cung cấp là bản ảnh chụp tin nhắn trao đổi từ ứng dụng Zalo và văn bản giải trình của ông Phúc ngày 13/11/2025 thì chưa đủ căn cứ xác định nội dung tin nhắn được thực hiện giữa tài khoản được đăng ký bởi số điện thoại của bà Lưu Thị Kim Phượng. Tại phiên tòa, bị đơn ông Phúc vắng mặt và phía nguyên đơn bà Phượng không thừa nhận nên chưa đủ căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Ngoài ra, ông Phúc xác định các bên có xác lập hợp đồng thuê đất và nhà ở cùng ngày với ngày lập hợp đồng chuyển nhượng mà phía bà Phượng cung cấp. Tuy ông Phúc cho rằng giá thuê đất là 66.000.000 đồng/tháng là không phù hợp với giá thuê ở khu vực gần kề, nhưng đây không là chứng cứ trực tiếp để xác định giữa các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Mặt khác, phía bà Phượng xác định giá thuê hằng tháng chỉ có 12.000.000 đồng. Từ những phân tích trên, xét thấy giữa bà Phượng và ông Phúc có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 418, 419 đã nêu và hợp đồng có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật dân sự 2015 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 không bị vô hiệu do giả tạo. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phúc đã giao cho bà Phượng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà Phượng cũng xác định để bà Phượng được đăng ký quyền sử dụng thì ông Phúc chỉ cần thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định vì ông Phúc cũng bàn giao đất nên bà Phượng đã cho ông Phúc thuê lại đất. Nhưng do thời gian dịch bệnh nên bà Phượng không thực hiện thủ tục đăng ký, cho đến đầu năm 2024 khi bà Phượng đăng ký thì phát hiện các thửa đất bị ngăn chặn. Vì vậy, việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận là nghĩa vụ do bà Phượng thực hiện. Do sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phượng không thực hiện việc đăng ký theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015 "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai" và quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính" nên quyền chủ thể đối với các thửa đất chưa được chuyển giao cho bà Phượng mà ông Phúc vẫn là người có quyền đối với các thửa đất. Tại thời điểm, cơ quan Thi hành án tiến hành thủ tục bán đấu giá thì ông Phúc vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản và phía ông Phúc cũng không cung cấp thông tin về giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất với bà Phượng. Do đó, thủ tục bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ông Như nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất là công khai, ngay tình và sau khi mua được tài sản đấu giá thì ông Như đã đăng ký quyền theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2025. Vì ông Như nhận chuyển quyền sử dụng các thửa đất số 418, 419 trước khi bà Phượng hoàn tất việc nhận chuyển quyền, mặc dù bà Phượng xác lập hợp đồng chuyển nhượng trước nhưng hợp đồng vẫn trong giai đoạn thực hiện, chưa thực hiện xong. Do đó, khi ông Như đăng ký chuyển quyền thì quyền chủ thể của các thửa đất đã được chuyển giao cho ông Như nên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Vì lẽ đó, đến thời điểm ông Như phát sinh quyền chủ thể đối với các thửa đất thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Phúc và bà Phượng bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự, do ông Phúc không còn quyền chủ thể theo Điều 117 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, bà Phượng yêu cầu buộc ông Phúc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 418,419, tờ bản đồ số 5 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Phượng là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 giữa ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như với bà Đặng Thanh Hằng đối với thửa đất số 418, 419 nêu trên, Hội đồng xét thấy: Hợp đồng có nội dung, hình thức đúng theo quy định và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Do bà Phượng không là chủ thể có quyền đối với các thửa đất tranh chấp mà ông Như đã đảm bảo điều kiện về quyền chủ thể nên ông Như có quyền chuyển nhượng các thửa đất. Mặc khác, ông Như và bà Hằng là các bên giao dịch trong hợp đồng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Phượng về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 giữa ông Như và bà Hằng có cơ sở.

[2.4] Xét yêu cầu của bà Phượng về việc buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền là 5.601.546.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của bà Phượng rút yêu cầu khởi kiện đối với Chi cục Thi hành án Khu vực 7 đối với nội dung yêu cầu bồi thường nói trên nên huỷ, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2025 giữa bà Phượng và ông Phúc bị vô hiệu mà lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã phân tích là do bà Phượng không thực hiện đăng ký quyền sử dụng theo quy định. Mặt khác, ông Phúc là người chuyển nhượng nhưng không đảm bảo điều kiện về quyền của chủ thể trong thời gian thực hiện hợp đồng nên xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa các bên là ngang nhau.

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như không có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2025 giữa bà Phượng và ông Phúc bị vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Phượng về việc buộc Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như liên đới bồi thường cho bà Phượng là có căn cứ.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, buộc ông Phúc hoàn trả cho bà Phượng số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng đến thời điểm tài sản bán đấu giá thì bà Phượng không sử dụng đất. Ông Phúc xác định hiện trạng tài sản từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Phượng cho đến khi giao tài sản cho ông Như là không đổi. Bên cạnh đó, phía bà Phượng chỉ yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch đối với quyền sử dụng đất. Do đó, xem xét giá trị quyền sử dụng đất được xác định tại thời điểm tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá là 5.601.546.000 đồng, so với giá chuyển nhượng thỏa thuận giữa các bên chênh lệch là 3.401.546.000 đồng. Do lỗi của các bên là ngang nhau nên buộc ông Phúc phải bồi thường cho bà Phượng số tiền là 1.700.773.000 đồng. Tổng số tiền ông Phúc phải trả và bồi thường cho bà Phượng là 3.900.773.000 đồng.

[2.5] Do bà Phượng không có quyền khởi kiện đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 không được chấp nhận nên không có căn cứ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà Phượng. Cấp sơ thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2025/QĐBPKCTT ngày 02/06/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử huỷ, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như; Huỷ, đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phượng đối với Chi cục thi hành án Cần Giuộc, nay là Chi cục Thi hành án Khu vực 7, nội dung: Buộc Chi cục thi hành án Cần Giuộc, nay là Chi cục Thi hành án Khu vực 7 liên đới với ông Phúc, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Toại Như liên đới bồi thường số tiền 5.601.546.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phượng đối với yêu cầu buộc ông Phúc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Như và bà Hằng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm dân sự:

Bà Lưu Thị Kim Phương phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 122, 501, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 102 Luật Thi hành án dân sự

Căn cứ 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. Huỷ, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 009/HĐMB/MNAS ngày 27/12/2024 tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh: Huỷ, đình chỉ Thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc và bà Lưu Thị Kim Phượng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, số công chứng 3352, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc trả cho bà Lưu Thị Kim Phượng số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại là 3.900.773.000đ (Ba tỷ, chín trăm triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lưu Thị Kim Phượng về việc buộc Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Miền Nam và ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như liên đới bồi thường thiệt hại. Huỷ, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lưu Thị Kim Phượng về việc buộc Thi hành án Khu vực 7 liên đới bồi thường thiệt hại.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 giữa ông Huỳnh Lê Hỉ Đắc Toại Như với bà Đặng Thanh Hằng đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 1.180m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 419, tờ bản đồ số 5 (nay thành tờ bản đồ số 80), diện tích 366m^2, loại đất trồng lúa, cùng tọa lại tại khu phố Phước Thuận, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long, số 003980, quyển số 04/2025.TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2025/QĐBPKCTT ngày 02/06/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá các thửa đất tranh chấp là 37.800.000 đồng do bà Phượng nộp tạm ứng. Buộc bà Lưu Thị Kim Phượng và ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc mỗi người phải chịu ½ chi phí trên. Ông Phúc phải trả cho bà Phượng số tiền 18.900.000 đồng

Chi phí định giá tài sản trên đất là 6.600.000 đồng, phía bà Hằng tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lưu Thị Kim Phượng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) và yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 63.025.190đ (Sáu mươi ba triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm chín mươi đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Phượng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 14044 ngày 14/02/2025 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 14507 ngày 02/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, số tiền 57.100.773đ (Năm mươi bảy triệu, một trăm nghìn, bảy trăm bảy mươi ba đồng) theo biên lai thu số 8610 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, chuyển sang án phí. Bà Lưu Thị Kim Phượng còn phải nộp tiếp số tiền là 6.524.417đ (Sáu triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).

Ông Huỳnh Nguyên Vũ Phúc phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là 110.015.460đ (Một trăm mười triệu, không trăm mười lăm nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng).

8. Bà Lưu Thị Kim Phượng phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0015331 ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

9. 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.

10. 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 7 - 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

Hoàng Thị Thuý Lành