TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 771/2026/DS-PT Ngày: 09-6-2026 V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng mua bán và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu"	

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: Ông Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Ông Nguyễn Văn Phương

- Thư ký 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 Trần Thị Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng mua bán và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 354/2026/QĐ-PT ngày 13/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ A, ấp K, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971, địa chỉ: Khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2026) (Có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Kim L1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ A, Đường A, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

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

1. Ông Phan Văn P, sinh năm 1985;

2. Bà Trương Thị Kim P1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số B, đường C, khóm A, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà P1 là ông Hồ Thanh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp T, phường H, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2026) (Có mặt)

3. Văn phòng C, địa chỉ: Số A, H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng: Ông Nguyễn Gia T – Trưởng Văn phòng.

4. Anh Trương Hoàng N, sinh năm 1986; (Vắng mặt)

5. Chị Huỳnh Thị Kim T1, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh.

- Người kháng cáo: Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà L và bà Huỳnh Thị Kim L1 có quan hệ là bạn bè. Do bà L1 có nhu cầu mua 1 tủ lạnh và 1 điện thoại, ngày 22/11/2024, bà L đã bán cho bà L1 2 món đồ trên, tổng giá trị 15.100.000 đồng. Sau đó bà L1 đã trả tổng cộng 10.050.000 đồng đến nay còn nợ 5.050.000 đồng.

Ngày 25/12/2024, bà L đã bán thêm cho bà L1 1 tủ lạnh giá 5.600.000 đồng. Sau đó bà L1 đã trả tổng cộng 3.400.000 đồng; còn 2.200.000 đồng.

Ngoài việc mua bán trên bà L1 còn vay tiền của bà L cụ thể như sau:

+ Ngày 25/12/2024, bà L1 mượn tiền bà L cho con gái 10.000.000 đồng. Sau đó bà L1 đã trả tổng cộng 6.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng.

+ Ngày 13/12/2024, bà L1 mượn bà L số tiền 136.000.000 đồng, mục đích để làm ăn, với thỏa thuận từ ngày 03/02/2025 bà L1 sẽ trả dần số tiền trên.

+ Ngày 13/01/2025 bà L1 tiếp tục mượn bà L số tiền 223.500.000 đồng với thỏa thuận từ ngày 03/02/2025 bà L1 sẽ trả dần số tiền trên.

Hiện tại, bà L1 nợ bà L tổng số tiền 370.750.000 đồng và hai bên thỏa thuận từ ngày 03/02/2025, bà L1 phải trả dần mỗi ngày 2.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên. Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ bà L1 không thực hiện trả nợ với lý do bị bệnh, sau đó bà L không liên lạc được với bà L1. Mặc dù bà L đã nhiều lần đến nhà tìm nhưng bà L1 cố tình trốn tránh, không thiện chí thực hiện nghĩa vụ. Do đó bà L khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà L1 phải trả cho bà L số tiền 370.750.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Quá trình giải quyết vụ án đối với số tiền mua hàng tuy có chữ viết của bà L1 nhưng do bà L chưa thu thập được đầy đủ chứng cứ do đó bà L yêu cầu rút lại số tiền bà L1 còn nợ bà L do mua bán là 11.250.000 đồng (trong đó số tiền mua bán và tiền vay còn lại 4.000.000 đồng vay ngày 25/12/2024) bà L sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Nay bà L yêu cầu Toà án buộc bà L1 trả bà L số tiền 359.500.000 đồng theo 02 giấy mượn tiền ngày13/12/2024 và ngày 13/01/2025; không yêu cầu tính lãi.

Trong thời gian bà L1 hứa trả tiền cho bà, bà L được biết hiện nay bà L1 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 196,8 m^2 thửa 286, tờ bản đồ 17, mang tên bà L1, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh người mua phần đất trên của bà L1 là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1, có cùng địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng mua bán nhà và đất được công chứng tại phòng C1 ngày 04/02/2025 thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L1 không thanh toán số tiền vay và mua hàng cho bà. Nhận thấy bà L1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bên thứ ba, do đó bà có yêu cầu khởi kiện Toà án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vay tài sản đối với 02 giấy mượn tiền ngày 13/12/2024 và ngày 13/01/2025; rút một phần yêu cầu về vay tài sản và mua bán hàng hoá tổng số tiền 11.250.000 đồng; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Bị đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 trình bày:

Ngày 04/02/2025, bà P1 và ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng mua đất của bà L1 tại Văn phòng C, địa chỉ: A, đường H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm ký 02 bên có thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất; căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất. Sau khi ký hợp đồng ông P, bà P1 giao tiền trực tiếp cho bà L1, tại nhà và đất nhận chuyển nhượng, có sự chứng kiến của anh N và chị T1; số tiền 300.000.000 đồng; trong đó có 200.000.000 đồng rút tại Ngân hàng S1 chi nhánh T2 và 100.000.000 đồng tiền mặt. Số tiền 300.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng thực tế bằng với giá ghi trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng là do tài sản nhận chuyển nhượng thuộc khu vực quy hoạch cao tốc, bà L1 đã kêu bán cho rất nhiều người nhưng không ai mua do sợ mất số tiền chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 02 bên đã tiến hành giao nhận tài sản. Bà P1; ông P đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2025.

Hiện tại trên đất người đang thuê lại quyền sử dụng đất của bà P1, ông P là anh N và chị T1. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 04/02/2025 đến ngày 04/2/2028; giá thuê là 02 triệu đồng/1 tháng. Hình thức trả tiền mặt giao trực tiếp, do anh N là người giao cho ông P. Do trước đó quen biết nên không thực hiện hợp đồng bằng văn bản chỉ thoả thuận miệng.

Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về yêu cầu vay:

Ông P, bà P1 yêu cầu nguyên đơn bà L chứng minh được bà L1 có nợ số tiền 359.500.000 đồng. Chứng minh bà L1 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Đưa ra chứng cứ chứng minh rằng bà L1 không còn tài sản nào khác để trả nợ cho bà L. Ngoài ra, bà L khởi kiện là sau khi ông P và bà P1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuy

nhiên tại thời điểm này giá trị của tài sản tranh chấp là 932.465.000 đồng vượt quá số tiền khởi kiện của bà L; đồng thời để đảm bảo quyền lợi của ông P, bà P1, yêu cầu Toà án buộc bà L1 có nghĩa vụ trả cho ông P bà P1 số tiền 932.465.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng Nguyễn Gia T trình bày:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472 quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2025, việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự thủ tục công chứng và các bên giao dịch ký tên trước mặt công chứng viên, do đó văn phòng công chứng không có thông tin gì liên quan đến các giao dịch khác.

Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh và Tòa án nhân dân các cấp căn cứ vào pháp luật để giải quyết thấu tình, đạt lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh N, chị T1 trình bày:

Chị T1 là con ruột của bà L1, bà L1 có một người con là chị T1; anh N là chồng chị T1, con rể bà L1; là anh ruột của bà Trương Thị Kim P1. Vợ chồng anh chị hiện là người đang thuê quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất của ông P, bà P1; giá thuê 2.000.000 đồng/1 tháng. Hình thức trả tiền là khi nào anh N về quê sẽ trả tiền trực tiếp cho ông P, bà P1. Thời điểm thuê 02 bên không thực hiện hợp đồng thuê bằng văn bản. Trong vụ án này vợ chồng anh N và chị T1 không có tranh chấp gì; tài sản tranh chấp trước đây là của bà L1; anh chị không có tu sửa, đóng góp gì; nay ông P và bà P1 đã nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh chị là người thuê nên không có yêu cầu gì; Toà án xử lý theo quy dịnh của pháp luật đồng ý giao lại tài sản nếu có yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, khoản 1, 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 407, 463, 466 Bộ luật dân sự. , ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị Kim L1 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán và vay tài sản" đối với số tiền 11.250.000 (mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị Kim L1 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc Huỳnh Thị Kim L1 có trách nhiệm trả cho Phạm Thị Kim L số tiền 359.500.000 (ba trăm năm mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà L không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị Kim L1 về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu".

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L1 với vợ chồng ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 lập ngày 04/02/2025 tại phòng Công chứng Nguyễn Gia T, số công chứng 472 quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 196,8 m^2 thửa 286, tờ bản đồ 17, mang tên bà L1, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

3.2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 00749638, cấp ngày 24/02/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp cho ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 đứng tên.

3.3. Bà Huỳnh Thị Kim L1 có quyền sử dụng đất diện tích 196.8 m^2, thửa đất số 286, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) và tài sản trên đất.

3.4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai thực hiện thủ tục việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim L1 theo quyết định của Toà án.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 đối với bị đơn bị đơn Huỳnh Thị

Kim L1 về "Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu", buộc bị đơn trả số tiền 932.465.000 (chín trăm ba mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá:

- Bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu 8.900.000 đồng. Do bà Phạm Thị Kim L đã tạm ứng số tiền trên nên bà L1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà L số tiền 8.900.000 (tám triệu chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 20/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L1 với vợ chồng ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 lập ngày 04/02/2025 tại phòng Công chứng Nguyễn Gia T, số công chứng 472 quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 196,8 m^2 thửa 286, tờ bản đồ 17, mang tên bà L1, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường N, tỉnh Tây Ninh);

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 có yêu cầu độc lập, đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 có yêu cầu độc lập rút lại yêu cầu khởi kiện độc lập về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim L1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở yêu cầu của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm; Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L1 với vợ chồng ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 lập ngày 04/02/2025, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với án phí dân sự sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã tính toán không chính xác đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Đồng thời, trong vụ án này, cả ông P và bà P1 đều kháng cáo nên mỗi người đều phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 28 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thông báo cho ông P và bà P1 nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm là chưa đúng quy định nên cần rút kinh nghiệm. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ giải quyết phần án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L1 đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Văn phòng C2, anh Trương Hoàng N và chị Huỳnh Thị Kim T1 có đơn xin xét xử vắng mặt và thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L1 với vợ chồng ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 lập ngày 04/02/2025 tại phòng Công chứng Nguyễn Gia T, số công chứng 472 quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 196,8 m^2 thửa 286, tờ bản đồ 17, mang tên bà L1, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (phường N, tỉnh Tây Ninh); Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 có yêu cầu độc lập, đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 có yêu cầu độc lập rút lại yêu cầu khởi kiện độc lập về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim L1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên coi như tự ý từ bỏ quyền lợi của mình. Đồng thời việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; việc rút yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P và bà P1 cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn bà L1, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác còn lại nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện độc lập và y của ông P và bà P1 và Quyết định hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng với quy định của pháp luật.

[6] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 6 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì :… "Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp này, các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và phải chịu một nửa (50%) án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật". Theo đó:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và số tiền 17.975.000 (mười bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng đối với yêu cầu vay tài sản. Tổng số tiền án phí bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu là 18.275.000 (mười tám triệu hại trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho tạm ứng án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của ông P và bà P1 nhưng lại buộc ông P và bà P1 phải chịu án phí có giá ngạch là 39.973.950 đồng là không phù hợp và không đúng với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, ông P và bà P1 chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định của pháp luật nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010943, ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông P và bà P1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

- Hoàn trả án phí cho bà Phạm Thị Kim L số tiền 9.268.750 (chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005065 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005128 ngày 07/3/2025 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông P và bà P1 đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001516 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều Điều 147, Điều 148, Điều 299; khoản 2, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 6 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị Kim L1 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán và vay tài sản" đối với số tiền 11.250.000 (mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị Kim L1 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc Huỳnh Thị Kim L1 có trách nhiệm trả cho Phạm Thị Kim L số tiền 359.500.000 (ba trăm năm mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà L không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L1 với vợ chồng ông

Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 lập ngày 04/02/2025 tại phòng Công chứng Nguyễn Gia T, số công chứng 472 quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 196,8 m^2 thửa 286, tờ bản đồ 17, mang tên bà L1, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (phường N, tỉnh Tây Ninh), đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P, bà Trương Thị Kim P1 đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu 8.900.000 đồng. Do bà Phạm Thị Kim L đã tạm ứng số tiền trên nên bà L1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà L số tiền 8.900.000 (tám triệu chín trăm nghìn) đồng. Kể từ ngày có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và số tiền 17.975.000 (mười bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng đối với yêu cầu vay tài sản. Tổng số tiền án phí bà Huỳnh Thị Kim L1 phải chịu là 18.275.000 (mười tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

5.2 Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010943, ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

5.3 Hoàn trả án phí cho bà Phạm Thị Kim L số tiền 9.268.750 (chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005065 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005128 ngày 07/3/2025 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông P và bà P1 đã nộp là

300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001516 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Phan Văn P và bà Trương Thị Kim P1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này 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;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiền Phương