

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 1182/2026/DS-PT

Ngày: 22-9-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hợp đồng thuê
tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

- Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng;
- Ông Huỳnh Hữu Nghĩa.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân, 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 Thuỳ Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 687/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2026, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 321/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1991; Căn cước công dân số: 072191006468, cấp ngày 29-4-2021; Địa chỉ: Khu phố T, Phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Hương D, sinh năm 1993; Căn cước công dân số: 072193010269, cấp ngày 11-10-2022; Địa chỉ: Khu phố C, Phường T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Thùy T, sinh năm 1975; Căn cước công dân số: 072175000105, cấp ngày 06-6-2023; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thùy T:

+ Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1980; Căn cước công dân số: 072080007364, cấp ngày 25-4-2023; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh; không ủy quyền cấp phúc thẩm, vắng mặt.

+ Ông Lưu Sử Ngọc Q1, sinh năm 1979; Căn cước công dân số: 058079007507, cấp ngày 19-02-2024; Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Bà Nguyễn Nhan Kim A, sinh năm 1982; Căn cước công dân số: 072182003734, cấp ngày 30-8-2021; Địa chỉ: Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Thị Quế T1, sinh năm 2006; Căn cước công dân số: 072306010350, cấp ngày 13-5-2021; Địa chỉ: Khu phố T, Phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1:

+ Bà Nguyễn Thị Loan T2, sinh năm 1979; Căn cước công dân số: 072179010471, cấp ngày 03-3-2022; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Ông Trần Minh T3, sinh năm 1978; Căn cước công dân số: 072078008900, cấp ngày 03-3-2022; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1986; Căn cước công dân số: 072186006225; Địa chỉ: Khu phố T, Phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1961; Căn cước công dân số: 072161005289; Địa chỉ: Khu phố T, Phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1978; Căn cước công dân số: 072078002192, cấp ngày 04-11-2022; Địa chỉ: Khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Võ Hướng D trình bày:

Ngày 13-6-2022 do cần tiền khám chữa bệnh nên bà Nguyễn Thị Kim L có vay của bà Phạm Thị Thùy T, bà Nguyễn Nhan Kim A số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T và bà Kim A yêu cầu bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ngày 13-6-2022, các bên đến Văn phòng C ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ bà Nguyễn Thị Kim L sang cho bà Phạm Thị Thùy T đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T,

xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Đến khoảng tháng 11/2022 bà T và bà Kim A yêu cầu bà L đến Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà T và ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Kim A.

Ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, bà L biết được bà Kim A đã tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên cho chị Phạm Thị Quế T1.

Nhận thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà Kim A là nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của bà L đối với bà T, bà Kim A; thực tế bà L không chuyển nhượng phần đất này. Bà L vẫn ở trên đất và là người quản lý, sử dụng phần nhà đất này từ trước cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh);

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 19-8-2025 giữa bà Nguyễn Nhan Kim A và bà Phạm Thị Quế T1, số công chứng 9747/2025/CCGD đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh).

Bị đơn bà Phạm Thị Thùy T trình bày: Bà cần tìm mua đất và biết bà L bán đất. Bà Kim A là bạn làm ăn chung nhiều năm.

Bà T và bà Kim A hùn tiền để mua đất của bà L, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Ngày 13-6-2022 bà T và bà Nguyễn Thị Kim L ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C, đối với phần đất có diện tích 3.204m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường B, tỉnh Tây Ninh). Bà T và bà Kim A giao cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng tại Văn phòng C. Số tiền 500.000.000 đồng thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng sẽ đưa đủ cho bà L, khi bà T và bà Kim A trả tiền đủ thì bà L sẽ dọn đi.

Ngày 16-9-2022 bà T và bà Kim A trả đủ số tiền chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng còn lại, tại nhà bà L, có mặt của bà P (mẹ bà L) và bà L1 (chị bà L), bà L có viết giấy tay nhận tiền, thể hiện nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng.

Sau đó, do bà T đã có gia đình nên làm thủ tục đăng ký biến động phức tạp hơn bà Kim A, do bà Kim A khi đó còn độc thân. Nên các bên thỏa thuận hủy hợp đồng nói trên và ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà Kim A, ghi lại trong hợp đồng số tiền ít hơn để giảm tiền đóng thuế; cụ thể ngày 02-11-2022 bà L và bà Kim A ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C đối với phần đất nói trên. Số tiền chuyển nhượng thực tế vẫn là 2.500.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-11-2022, bà L xin thuê lại nhà để ở, bà T và bà Kim A đồng ý cho thuê. Thời gian thuê từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 02-11-2022, giá thuê thỏa thuận 3.000.000 đồng/tháng. Các bên có làm Hợp đồng thuê nhà ở, bà L có ký tên bên thuê.

Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà L có cọc trước cho bà T 03 tháng tiền thuê nhà là 9.000.000 đồng, đưa tiền mặt cho bà T. Sau đó, bà L trả tiền thuê không đầy đủ hàng tháng, bà T có liên hệ nhắc nhở nhiều lần. Ngày 03-3-2024 bà L chuyển khoản cho bà Kim A số tiền 10.000.000 đồng. Đến ngày 28-01-2025 bà L chuyển cho bà T 10.000.000 đồng tiền thuê nhà. Ngoài ra, không trả cho bà T số tiền nào khác nữa.

Ngày 19-8-2025, tại Văn phòng C1, bà Kim A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên cho chị Phạm Thị Quế T1, giấy chứng nhận QSDĐ hiện tại chị T1 đang giữ.

Hiện tại bà L vẫn đang ở trên đất, bà T và bà Kim A nhiều lần yêu cầu bà L dọn đi nhưng bà L vẫn không dọn, ngày 29-4-2025 bà L có làm giấy hẹn dọn đi trong thời gian 20 ngày, giấy hẹn bà L tự tay viết.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L, bà T không đồng ý. Bà T và bà Kim A mua đất của bà L, không có việc bà L vay tiền của bà T và bà Kim A. Bà Kim A sau đó chuyển nhượng đất lại cho chị T1 đã đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà T – ông Nguyễn Trọng Q trình bày:

Ông Q thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T trong quá trình giải quyết vụ án. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà Kim A là giao dịch chuyển nhượng đất trên thực tế, không có việc vay tài sản giữa các bên. Vì vậy, bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Nhan Kim A bày:

Bà Kim A thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Phạm Thị Thùy T. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 giữa bà L với bà Kim A và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 19-8-2025 giữa bà Kim A và bà T1 đối với QSDĐ có diện tích 3.204m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quế T1 là bà Nguyễn Thị Loan T2 trình bày:

Do là hàng xóm với bà Nguyễn Thị Kim L nên thông qua giới thiệu của bà L, chị Phạm Thị Quế T1 có đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) của bà Nguyễn Nhan Kim A.

Chị T1 biết nguồn gốc phần đất này là bà L chuyển nhượng cho bà Kim A; sau đó bà L thuê lại của bà Kim A để ở. Nếu chị T1 nhận chuyển nhượng lại thì bà L sẽ được hưởng tiền hoa hồng giới thiệu là 50.000.000 đồng. Bà L có xin chị T1 ở lại 04 tháng, tức là đầu tháng 12 năm 2025 sẽ dọn nhà đi và giao trả nhà lại cho chị T1.

Ngày 19-8-2025, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chị T1 đã giao đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho bên bán là bà Kim A. Sau đó, bà L và bà Kim A thỏa thuận là bà Kim A sẽ đưa cho chị T1 giữ lại số tiền là 50.000.000 đồng là tiền hoa hồng cho bà L, đến tháng 12 năm 2025 khi bà L dọn nhà đi, giao nhà lại cho chị T1 xong thì chị T1 sẽ giao lại cho chị L số tiền 50.000.000 đồng.

Khi chị T1 làm thủ tục đăng ký QSDĐ thì có thông báo tạm dừng giải quyết hồ sơ do bà L khởi kiện tại tòa án.

Trong vụ án này chị T1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với bà L, yêu cầu bà L và bà L1, bà P di dời giao trả lại phần nhà đất đã thuê thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Chị T1 đồng ý giao cho chị L số tiền hoa hồng giới thiệu mua đất là 50.000.000 đồng sau khi chị L di dời và bàn giao xong nhà đất trên cho chị T1. Chị Quế T1 tự nguyện đồng ý cho bà L phần mái che phía trước.

Chị T1 là người mua thứ ba ngay tình, việc nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, chị T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị T1 yêu cầu bà Kim A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết, bàn giao nhà đất cho chị T1. Trường hợp tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn, chị T1 yêu cầu xử lý hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn V trình bày:

Ông V là cha ruột của chị Phạm Thị Quế T1. Ông V thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T1 trong vụ án, ông không có tranh chấp gì với chị T1 trong vụ án này. Do chị Quế T1 đi làm ăn xa nên có nhờ ông V đứng ra trực tiếp thỏa thuận với bà L về hợp đồng cho thuê nhà đất theo ý kiến của chị T1, chị T1

về có ký xác nhận lại ý kiến của mình trong hợp đồng cho mượn đất ngày 19-8-2025. Bà L có hẹn đến tháng 12 năm 2025 sẽ dọn đi và giao nhà đất lại cho ông V quản lý giúp chị T1. Chị T1 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ bà L, đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông V không có ý kiến hay tranh chấp gì với chị T1 trong vụ án này.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị P trình bày:

Bà P là mẹ ruột của chị L, hiện tại bà đang sinh sống tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Bà không rõ cụ thể giao dịch giữa bà L và bà T, bà Kim A như thế nào, kể cả việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang cho chị T1. Bà P xác định các chữ ký ghi tên Trần Thị P trong các tài liệu mà bà T, bà Kim A và chị T1 cung cấp đều đúng là chữ ký của bà. Bà P yêu cầu toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Bà L1 là chị ruột của chị L, hiện tại bà đang sinh sống tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Bà L1 không rõ cụ thể giao dịch giữa bà L và bà T, bà Kim A như thế nào. Bà có biết việc bà L có vay tiền của bà T và bà Kim A, số tiền 1.500.000.000 đồng, có thể chấp tài sản là nhà đất nói trên để đảm bảo. Bà L1 xác định các chữ ký ghi tên Nguyễn Thị Kim L1 trong các tài liệu mà bà T, bà Kim A và chị T1 cung cấp đều đúng là chữ ký của bà. Bà L1 yêu cầu toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 321/2026/DS-ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 472, 474, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L đối với bà Phạm Thị Thùy T, bà Nguyễn Nhan Kim A và chị Phạm Thị Quế T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký

kết ngày 19-8-2025 giữa bà Nguyễn Nhan Kim A và bà Phạm Thị Quế T1, số công chứng 9747/2025/CCGD đối với QSDĐ có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Quế T1 đối với bà Nguyễn Thị Kim L về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Trần Thị P di dời, giao trả lại tài sản thuê là nhà đất tọa lạc tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) cho chị Phạm Thị Quế T1.

Ghi nhận chị Quế T1 tự nguyện đồng ý giao cho bà L số tiền là 50.000.000 đồng sau khi bà L, bà L1, bà P di dời và bàn giao xong nhà đất cho chị T1.

Ghi nhận chị Phạm Thị Quế T1 tự nguyện đồng ý cho bà L tháo dỡ và di dời phần mái che phía trước, diện tích 6,1m x 8,1m, lợp tôn, cột sắt và cột bê - tông, nền lát gạch bông (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24-3-2026)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06-7-2026, bà Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà Võ Hường D là người đại diện theo uỷ quyền của bà L trình bày: Bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa Bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L; vì bà L vay tiền của bà T và bà Kim A, nên bà T, bà A buộc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất này để làm tin cho việc bà L vay tiền.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, nhận thấy:

2.1 Xét về hình thức, trình tự thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, xét thấy:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày, ngày 13-6-2022 bà Nguyễn Thị Kim L vay của bà Phạm Thị Thùy T, bà Nguyễn Nhan Kim A số tiền 2.000.000.000 đồng; để đảm bảo khoản vay này thì cùng ngày bà T và bà Kim A yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 3.204 m², thửa 133, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) cho bà Phạm Thị Thùy T đứng tên. Đến ngày 02-11-2022 bà T và bà Kim A yêu cầu bà L hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà T và bà L phải ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho bà Nguyễn Nhan Kim A. Sau đó, bà L mới biết việc bà Kim A tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho chị Phạm Thị Quế T1. Do đó, bà L yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến thửa đất nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, xét về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 19-8-2025 giữa bà Nguyễn Nhan Kim A và bà Phạm Thị Quế T1, số công chứng 9747/2025/CCGD đối với diện tích đất nêu trên, xét về hình thức các hợp đồng này tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Bà L cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này là giả tạo, ký kết nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa bà L và bà T, bà Kim A, nhưng bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà L.

2.2. Xét về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD:

Theo bà T, bà Kim A xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là thực tế, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bà T và bà Kim A đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất này cho bà L, giấy nhận tiền chuyển nhượng đất 2.500.000.000 đồng, có chữ ký của bà L, bà L1 (chị bà L) và bà P (mẹ bà L). Bà Kim A đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Bà L cho rằng bà vẫn sinh sống và quản lý đất này, nhưng bà T và bà Kim A trình bày việc sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà L xin thuê

lại nhà đất này để ở; cụ thể, bà T và bà Kim A cung cấp hợp đồng thuê nhà ở năm 2023 giữa bà Kim A và bà L, có chữ ký ghi tên bà Nguyễn Thị Kim L, bà L cũng thừa nhận đây đúng là chữ ký và chữ viết của mình. Ngoài ra, khi yêu cầu ngưng hợp đồng thuê nhà thì bà L viết giấy cam kết giao trả nhà và bà T cung cấp giấy hẹn dọn nhà ghi ngày 29-4-2025; bà L cũng xác định giấy hẹn này do chính bà L viết và ký tên, thể hiện rõ nội dung bà L xác định có thuê nhà của chị Kim A để ở lại, khi đã quá thời hạn thuê thì bà Kim A có nhiều lần yêu cầu bà L dọn nhà đi nhưng bà L tiếp tục xin hẹn lại, bà L cam kết trong vòng 20 ngày kể từ ngày 29-4-2025 sẽ dọn đi, trả lại nhà cho bà Kim A. Do đó, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn có cho bà L thuê lại nhà đất này và được thể hiện qua Giấy hẹn dọn nhà ngày 29-4-2025 do bà L trực tiếp viết và ký tên, có nội dung “...Nguyên năm 2024 tôi có chuyển tiền thuê nhà cho chị Kim A 10.000.000 đồng....”.

2.3. Xét về hình thức, trình tự thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 19-8-2025 giữa bà Nguyễn Nhan Kim A và bà Phạm Thị Quế T1, số công chứng 9747/2025/CCGD nhận thấy, hợp đồng này được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bà Kim A và chị T1 đều xác định các bên tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất trên thực tế và không có ý kiến hay tranh chấp gì về hợp đồng này. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp nên cần chấp nhận; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 321/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

3. Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 472, 474, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L đối với bà Phạm Thị Thùy T, bà Nguyễn Nhan Kim A và chị Phạm Thị Quế T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02-11-2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Nhan Kim A, số công chứng 19367, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19-8-2025 giữa bà Nguyễn Nhan Kim A và bà Phạm Thị Quế T1, số công chứng 9747/2025/CCGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 3.204 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) có hiệu lực pháp luật.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Quế T1 đối với bà Nguyễn Thị Kim L về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Trần Thị P di dời, giao trả lại tài sản thuê là nhà đất (bao gồm các tài sản được xây dựng gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) cho chị Phạm Thị Quế T1.

Ghi nhận chị Quế T1 tự nguyện đồng ý giao cho bà L số tiền là 50.000.000 đồng sau khi bà L, bà L1, bà P di dời và bàn giao xong nhà đất cho chị T1.

Ghi nhận chị Phạm Thị Quế T1 tự nguyện đồng ý cho bà L tháo dỡ và di dời phần mái che phía trước, diện tích 6,1m x 8,1m, lợp tôn, cột sắt và cột bê - tông, nền lát gạch bông (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24-3-2026).

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 3.900.000 đồng, nguyên đơn phải chịu theo quy định. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng, ghi nhận nguyên đơn đã nộp xong. Đối với số tiền định giá tài sản tranh chấp là 2.400.000 đồng, chị Quế T1 đã nộp tạm ứng nên bà L có nghĩa vụ trả lại cho chị T1 số tiền là 2.400.000 đồng.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kim L chịu 900.000 (chín trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006359 ngày 08-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013698 ngày 28-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng.

+ Bà Phạm Thị Thùy T, bà Nguyễn Nhan Kim A và chị Phạm Thị Quế T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Quế T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015816 ngày

18-12-2025 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0010952 ngày 19-5-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000543 ngày 08-7-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn