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

Bản án số: 820/2026/DS-PT
Ngày: 19-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Đinh Thị Ngọc Yến

bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 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 307/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc: *"Tranh hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 411/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Viết V, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn G (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2026).

2. Ông Trương Hữu T, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Ông Lý Thái T1, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Lý Thị T2, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Lý Hữu L, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh *(có yêu cầu độc lập)*

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Phạm Văn D, sinh năm 1975, địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2026).

3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

4. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn V1, chức vụ Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-TâyNinh.

5. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: 107-109 đường Ba tháng H, thị trấn T, huyện V, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Trung T3 (Trưởng văn phòng).

- Người kháng cáo: các nguyên đơn ông Hồ Viết V, ông Trương Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Viết V trình bày:

Do có quen biết nên ông có cho bà Nguyễn Thị Hồng M tiền 03 lần với tổng số tiền 8.415.000.000 đồng. Cụ thể: lần thứ nhất vào ngày 13/7/2024, bà H mượn số tiền 6.515.000.000 đồng; lần thứ hai vào ngày 11/9/2024, mượn số tiền 1.400.000.000 đồng; lần thứ ba vào ngày 25/9/2024, mượn số tiền 500.000.000 đồng.

Khi mượn tiền, bà H nói mượn để đáo hạn khoản vay ngân hàng và hứa sau vài ngày, khi hoàn tất việc đáo hạn sẽ hoàn trả cho ông. Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền trên, bà H nhiều lần kéo dài thời gian trả nợ. Mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng bà H chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền đã mượn là 8.415.000.000 đồng; ông không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền này.

Đồng thời, ông có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất do ông Lý Thái T1 đứng tên tại các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã V, tỉnh Tây Ninh nhằm bảo đảm thi hành án.

Nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H; đồng thời giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa các quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm thi hành án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T về việc yêu cầu ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L thực hiện thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh để cấn trừ khoản nợ của bà H đối với ông T, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Hữu T vì các quyền sử dụng đất này hiện đang được ông yêu cầu phong tỏa để bảo đảm thi hành án đối với khoản nợ của bà H.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến N khởi kiện ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu ông T1 và bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9; đồng thời yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 và Quyết định thay đổi, bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2025, cũng như yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Yến N với ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất nêu trên, ông không đồng ý. Lý do là các quyền sử dụng đất này hiện đang được ông yêu cầu Tòa án phong tỏa để bảo đảm thi hành án đối với khoản nợ mà bà Nguyễn Thị H còn nợ ông.

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 13/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Hữu T trình bày:

Vào ngày 29/10/2024, bà Nguyễn Thị H và con trai là ông Lý Hữu L có hỏi vay của ông số tiền 1.861.000.000 đồng để đáo hạn khoản vay ngân hàng và hứa sau 10 ngày sẽ hoàn trả. Khi vay tiền, bà H và ông L thỏa thuận rằng nếu không trả nợ đúng hạn thì bà H sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để cấn trừ nợ.

Đến hạn trả nợ, bà H không có khả năng thanh toán nên các bên thống nhất giao cho ông quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 02 ha để cấn trừ khoản nợ nêu trên, với giá quy đổi là 100.000.000 đồng/1.000m^2. Do số tiền bà H vay của ông là 1.861.000.000 đồng nên ông phải hoàn trả lại cho bà H số tiền chênh lệch là 139.000.000 đồng. Đến ngày 10/01/2025, bà H đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Sau khi thu hoạch xong vụ lúa Đông Xuân năm 2025, gia đình bà H tự ý lấy lại đất để sử dụng, dẫn đến phát sinh tranh chấp như hiện nay.

Do không đồng ý với việc làm của bà H, nên ông khởi kiện yêu cầu ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh. Theo kết quả đo đạc thực tế, tổng diện tích các thửa đất là 17.652,7m^2; theo kết quả định giá tài sản do Tòa án trưng cầu, giá trị quyền sử dụng đất là 2.215.260.000 đồng. Ông đồng ý hoàn trả cho ông T1, bà H, bà T2 và ông L số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất và số tiền nợ là 354.260.000 đồng.

Ông không yêu cầu ông T1, bà H, bà T2 và ông L hoàn trả số tiền đã vay là 1.861.000.000 đồng vì mong muốn của ông là tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về khoản tiền vay 1.861.000.000 đồng; trường hợp phát sinh tranh chấp đối với

khoản tiền này thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác và không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Bị đơn, ông Lý Thái T1 do ông Bùi Ngọc T4 đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V: ông Lý Thái T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết Vĩnh B ông T1 liên đới với bà H trả nợ, vì việc thỏa thuận vay tiền là giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Viết V, ông T1 hoàn toàn không biết, không tham gia giao dịch và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền vay nào từ ông V. Đối với việc ông Hồ Viết V yêu cầu Tòa án phong tỏa quyền sử dụng đất của ông T1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến N là không có căn cứ. Ông T1 đề nghị Tòa án hủy bỏ các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của ông T1 và bà Nguyễn Thị H để các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T: ông Lý Thái T1 không đồng ý vì ông T1 không vay tiền của ông T, không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến N: ông Lý Thái T1 thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N, nên đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã V, tỉnh Tây Ninh. Ông T1 xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Yến N và đã giao đất cho bà N quản lý, sử dụng.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm là ông Nguyễn Phước T5 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V: bà Nguyễn Thị H chỉ vay của ông V tổng số tiền 840.000.000 đồng trong 03 lần vay, gồm: ngày 13/7/2024 vay 650.000.000 đồng, ngày 11/9/2024 vay 140.000.000 đồng và ngày 25/9/2024 vay 50.000.000 đồng. Sau khi vay ngân hàng được tiền, bà H đã trả hết khoản nợ trên cho ông V. Nay ông V tiếp tục yêu cầu bà H trả số tiền 8.415.000.000 đồng, thì bà H không đồng ý vì không còn nợ ông V khoản tiền nào. Bà H đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bà và ông T1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T: trước đây, bà H có vay của ông T số tiền 600.000.000 đồng và đã thanh toán nhiều lần. Việc ông T cho rằng bà H có thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 02 ha đất để cấn trừ nợ là không đúng sự thật. Số tiền 1.861.000.000 đồng ghi trong giấy là do ông T tự ý ghi và yêu cầu bà ký tên, thời điểm ký bà không đọc lại nội dung và nghĩ đó là giấy xác nhận khoản nợ gốc và lãi. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì không có việc tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến N: bà Nguyễn Thị H đồng ý cùng ông Lý Thái T1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Yến N vì bà và ông T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà N.

Bị đơn, bà Lý Thị T2 trình bày: bà là con gái của ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H. Bà không vay tiền của ông Trương Hữu T và cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Bà thừa nhận có ký tên vào giấy do ông T đưa với mục đích làm chứng cho việc mẹ bà vay tiền của ông T. Khi ký tên, bà không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông T và bà H. Do không có việc vay tiền hoặc thỏa thuận giao đất với ông T nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông Lý Hữu L trình bày: ông là con của ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H. Ông không vay tiền của ông Trương Hữu T và không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Ông chỉ ký tên với tư cách người làm chứng theo đề nghị của bà H. Thời điểm ký tên, ông T đã viết sẵn nội dung giấy, ông không đọc lại nội dung và cũng không chứng kiến việc ông T giao tiền cho bà H. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

Ông Phạm Văn D, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến N (có yêu cầu độc lập), trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Yến N là vợ chồng. Ngày 06/11/2024, vợ chồng ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H diện tích khoảng 50.000m^2 đất thuộc các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã V, tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng 127.000.000 đồng/1.000m^2, diện tích thực tế bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu. Tổng giá trị tạm tính là 6.350.000.000 đồng.

Bà N đã giao trước cho ông T1 và bà H số tiền 4.050.000.000 đồng; số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 06/01/2025 khi các bên đến Ngân hàng N2 để tất toán khoản vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm thực hiện thủ tục sang tên.

Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện thủ tục cấp đổi, nên đến ngày 14/3/2025, sau khi được cấp giấy chứng nhận mới, các bên đã đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Trung tâm Hành chính công huyện T. Tuy nhiên, đến ngày 17/3/2025, theo yêu cầu của ông Hồ Viết V, Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa các quyền sử dụng đất đang được chuyển nhượng cho bà N, nên việc sang tên không thể tiếp tục thực hiện.

Do bà Nguyễn Thị Yến N đã thanh toán đủ số tiền 6.350.000.000 đồng cho ông T1 và bà H, nên ông đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 và Quyết định thay đổi, bổ sung

biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2025; đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N đối với các thửa đất nêu trên.

Bà Lê Thị H1 trình bày: bà là vợ của ông Hồ Viết Vĩnh . Số tiền mà ông Hồ Viết V cho bà Nguyễn Thị H vay là tài sản riêng của ông V, không phải tài sản chung của vợ chồng nên bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện và đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9-Tây Ninh trình bày: bà Nguyễn Thị H đang có nghĩa vụ thi hành án với tổng số tiền 2.080.000.000 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), theo các Quyết định số 24/2025/QĐST-DS ngày 18/4/2025, số 25/2025/QĐST-DS ngày 21/4/2025, số 26/2025/QĐST-DS ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Hiện nay, cơ quan Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên các quyền sử dụng đất do ông Lý Thái T1 đứng tên, nên không có ý kiến đối với nội dung tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị được xét xử vắng mặt.

Văn phòng C trình bày: việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định và đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

"1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V yêu cầu ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H trả số tiền nợ vay 8.415.000.000 đồng (tám tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng).

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 và Quyết định thay đổi, bổ sung Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh).

Tiếp tục duy trì số tiền gửi thực hiện biện pháp bảo đảm 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh T6 trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để cơ quan có thẩm quyền xem xét việc yêu cầu bồi thường thiệt hại cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng bởi việc đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Hồ Viết Vĩnh . Hết thời hạn 03 (ba) tháng, nếu không có ai khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông Hồ Viết V được quyền đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh ra quyết định giải tỏa số tiền trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T đối với ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L về việc yêu cầu ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Yến N đối với ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng và giao quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Yến N quản lý, sử dụng.

4. Bà Nguyễn Thị Yến N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng Đăng ký đất đai và C1 nơi có đất) để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh; đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật để giải quyết việc thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N đối với các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

6. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá và thẩm định): ông Hồ Viết V phải bàu chi phí thẩm định số tiền 4.000.000 đồng; ông V đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị H phải bàu chi phí giám định chữ ký số tiền 16.000.000 đồng. Khoản tiền này ông V đã nộp tạm ứng nên bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V số tiền 16.000.000 đồng. Ông Trương Hữu T phải bàu số tiền 46.468.800 đồng; ông T đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị Yến N không phải bàu chi phí tố tụng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Viết V phải bàu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 116.415.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001601 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, Tây Ninh); ông V còn phải nộp tiếp số tiền 93.215.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lý Thái T1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Trương Hữu T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Yến N không phải bàu án phí; hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0003347 ngày 22/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Tây Ninh."

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

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, nguyên đơn ông Trương Hữu T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, nguyên đơn ông Hồ Viết V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn G trình bày: ông Hồ Viết V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông V số tiền 8.415.000.000 đồng; tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng và vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H với bà N, ông T.

Ông Trương Hữu T trình bày: tại Tòa án cấp sơ thẩm, do không am hiểu pháp luật, nên ông không trình bày rõ ràng yêu cầu của mình liên quan đến số tiền 1.861.000.000 đồng. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông về việc buộc gia đình bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh, thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà H và các con phải trả lại tiền cho ông để giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa hai bên. Ông không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền này. Lúc ông cho bà H vay tiền thì ông T1 đang bị bệnh, nên bà H xin ông đừng thông báo cho ông T1 biết. Vì tình làng nghĩa xóm, nên ông chỉ yêu cầu các con của bà H cùng ký giấy đồng ý giao đất cho ông nếu không trả được nợ. Ông chỉ làm được 01 vụ Đông Xuân thì bà H lấy lại đất.

Ông Phạm Văn D trình bày: thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ ông là bà N với vợ chồng ông T1, bà H đang thực hiện thì ông V yêu cầu phong tỏa, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và bà N. Do đó, ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời để bà N tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền, bởi vì bà N mua đất vào ngày 06/01/2025, đến 03 tháng sau thì ông V mới khởi kiện và yêu cầu phong tỏa.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Viết V, ông Trương Hữu T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của ông Hồ Viết V: theo 03 biên nhận ngày 13/7/2024, ngày 11/9/2024 và ngày 25/9/2024, tổng số tiền 8.415.000.000 đồng, bà H ký nhận nhưng không thừa nhận mà xác định chỉ vay của ông V số tiền 840.000.000 đồng và cho rằng đã trả xong, trong khi ông V xác định số tiền 840.000.000 đồng này là một khoản vay khác. Kết luận giám định đã xác định bà H là người ký tên trên 03 biên nhận, bà H không chứng minh được đã thanh toán xong, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông V, buộc bà H phải trả cho ông V số tiền vay này. Đối với kháng cáo của ông V yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T1,

bà H và yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thì hợp đồng này được xác lập vào ngày 06/01/2025, thời điểm đó quyền sử dụng đất mà ông T1 đứng tên không bị kê biên, phong tỏa, bà N đã trả đủ tiền và đã nhận đất, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V về 02 nội dung này, mà cần công nhận hợp đồng giữa bà N và ông T1, bà H.

Đối với kháng cáo của ông Trương Hữu T: ông T cung cấp 02 biên nhận xác định bà H, ông L và bà T2 nợ số tiền 1.861.000.000 đồng, nhưng bà H chỉ thừa nhận có nợ ông T 600.000.000 đồng, như vậy, giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc ông T1, bà H, bà T2 và ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là có căn cứ. Đối với yêu cầu của ông T đòi ông T1, bà H, bà T2 và ông L phải trả lại số tiền 1.861.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm ông T không yêu cầu, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Viết V, bác kháng cáo của ông Trương Hữu T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Hồ Viết V, ông Trương Hữu T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Hồ Viết V, bà Nguyễn Thị Yến N vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2, ông Lý Hữu L, bà Lê Thị H1, Văn phòng C, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh vắng mặt, có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Hồ Viết V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Ông Trương Hữu T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà H, ông T1, nếu hợp đồng không được công nhận, thì yêu cầu giải quyết hậu quả. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2024, 2025. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013, năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

Xét kháng cáo của ông Trương Hữu T

[5] Ông Trương Hữu T cho rằng giữa ông với bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L đã có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ khoản

tiền 1.861.000.000 đồng mà bà H vay của ông, nên ông yêu cầu ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh. Trường hợp không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông T1, bà H và 02 con phải hoàn trả cho ông số tiền 1.861.000.000 đồng.

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện, ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L đều không thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T để cấn trừ nợ như ông T đã trình bày (các bút lục số 87, 90, 91, 92, 101-103, 258). Mặt khác, theo các tài liệu do ông T cung cấp gồm "Biên bản thỏa thuận giao giấy QSDĐ" ngày 06/12/2024, "Biên nhận mượn tiền" ghi ngày 29/10/2024 (các bút lục số 58, 59, 64) thì thỏa thuận cũng không đầy đủ các nội dung về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Hữu T về việc công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng, là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T đòi bà H và ông T1 phải hoàn trả số tiền 1.861.000.000 đồng nếu không được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: tại cấp sơ thẩm ông T xác định không yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền hoặc hậu quả pháp lý trong trường hợp ông T không được chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho ông T về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; việc giải thích đã được lập biên bản và lưu trong hồ sơ vụ án, nhưng ông T vẫn khẳng định không có yêu cầu giải quyết đối với khoản tiền 1.861.000.000 đồng (các bút lục số 88, 320). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết về số tiền 1.861.000.000 đồng, là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự và mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T mới kháng cáo đặt ra yêu cầu buộc ông T1, bà H và 02 con là bà T2, ông L phải hoàn trả số tiền 1.861.000.000 đồng nếu không được chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Đây được xem là yêu cầu khởi kiện mới, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo thủ tục sơ thẩm nên căn cứ Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự về chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận phần kháng cáo này của ông T. Ông T có quyền khởi kiện tranh chấp số tiền 1.861.000.000 đồng bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của ông Hồ Viết V

[8] Về yêu cầu ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H liên đới trả nợ vay tổng số tiền 8.415.000.000 đồng:

[8.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông Hồ Viết V đã cung cấp 03 giấy nhận nợ ghi ngày 13/7/2024, 11/9/2024 và 25/9/2024 (các bút lục số 217-219), có nội dung:

"Tôi tên: Nguyễn Thị H, sinh năn 1961, số CCCD: 080161002411 có nhận của V số tiền 6.515.000.000đ (sáu tỷ năm trăm mười lăm triệu đồng). Ngày 13/07/2024. Người nhận: chữ ký H và tên Nguyễn Thị H".

"Tôi tên: Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 có nhận của ông V số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) để đáo nợ ngân hàng hẹn 5 ngày trả. Người nhận 11/9/2024 chữ ký H và tên Nguyễn Thị H".

"Tôi tên: Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 có nhận của V số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) để đáo nợ ngân hàng hẹn 10 ngày trả. 25/9/2024. Người nhận: chữ ký H và tên Nguyễn Thị H".

[8.2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định đối với chữ viết và chữ ký trên các giấy nhận nợ này. Tại Kết luận giám định số 578/KL-KTHS ngày 19/9/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã kết luận chữ ký tên và chữ viết họ tên ở mục "người nhận" trên 03 giấy nợ đều là của bà Nguyễn Thị Hồng V2 và ký tên (bút lục số 146). Sau khi nhận được kết luận giám định, bà H không khiếu nại gì về kết luận giám định (bút lục số 247). Do đó, có đủ căn cứ xác định các giấy nhận nợ nêu trên là chứng cứ hợp pháp, chứng minh việc bà H đã xác lập nghĩa vụ của bên vay tiền đối với ông V là bên cho vay. Căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 70, khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà H phải là bên có nghĩa vụ chứng minh đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay, đối với ông V. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào việc vợ chồng ông V và bà Lê Thị H1 trình bày không thống nhất về nguồn thu nhập và tài sản chung của vợ chồng, từ đó nhận định bà H không còn nợ ông V số tiền mà bà H đã ký nhận theo 03 giấy nhận nợ ghi ngày 13/7/2024, 11/9/2024 và 25/9/2024, là không đúng quy định về nghĩa vụ chứng minh và đánh giá chứng cứ.

[8.3] Tại biên bản ghi lời khai của bà H do Tòa án cấp sơ thẩm lập vào ngày 04/11/2025, bà H thừa nhận có vay của ông V 03 lần tiền tổng số tiền là 840.000.000 đồng, gồm lần vay ngày 13/7/2024 vay 650.000.000 đồng, vay ngày 11/9/2024 vay số tiền 140.000.000 dồng và vay lần 3 ngày 25/9/2024 vay số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy, trình bày của bà H về thời gian của 03 lần vay là thống nhất với trình bày của ông V, cũng phù hợp với thời gian ghi trên 03 biên nhận nợ, chỉ không khớp về số tiền. Tuy nhiên, qua xem xét, nội dung trên các biên nhận nợ này hoàn toàn không có sự tẩy xóa và số tiền bà H nhận đã được ghi bằng số và bằng chữ, bà H đã ký nhận ngay phía bên dưới dòng chữ kết thúc khoản tiền được ghi bằng chữ. Bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà H cũng không chứng minh được, tại thời điểm bà ký tên nhận tiền trên các biên nhận là ký trong tình trạng bị đe dọa, ép buộc, bị lừa dối, hoặc có sự nhầm lẫn về số tiền đã nhận.

[8.4] Bà H và người đại diện cho rằng, chỉ vay của ông V 03 lần, tổng số tiền 840.000.000 đồng và đã trả xong vào ngày 09/10/2024 khi bà H vay ngân hàng số tiền 2.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông V xác định, số tiền 840.000.000 đồng bà H trả cho khoản vay khác. Ngoài ra, nếu bà H cho rằng đã trả xong hết nợ vào ngày 09/10/2024, thì vì sao theo nội dung đoạn hội thoại giữa bà H và ông V, được ông Vĩnh ghi Â vào ngày 10/01/2025, đã được ông Lý Hữu L, bà Lý Thị T2 và ông Nguyễn

Phước T5 là người đại diện theo ủy quyền của bà H thừa nhận giọng nói của bà H và thừa nhận nội dung đoạn hội thoại, thì bà H lại nói *"...đâu phải một, hai trăm đâu mà bây giờ con một hai con đòi như vậy thì nếu con quyết như vậy thì bác không có nhà..."* (các bút lục số 310, 318).

[8.5] Tại cấp phúc thẩm, ông V có văn bản trình bày bản thân ông V là nhân viên ngân hàng, việc huy động nguồn tiền từ người thân, bạn bè để hỗ trợ khách hàng đáo hạn khoản vay là không phù hợp với quy định nội bộ của ngành ngân hàng, nên trong quá trình giải quyết vụ án có những lời khai chưa thống nhất về nguồn tiền cho vay nhằm tránh ảnh hưởng đến công việc. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc ông V trình bày không thống nhất về nguồn hình thành số tiền cho vay chỉ liên quan đến cách thức tạo lập nguồn vốn, không phải là căn cứ phủ nhận sự tồn tại của giao dịch vay tài sản đã được thể hiện bằng các giấy biên nhận nợ giữa bà H và ông V. Đối với phương thức giao nhận tiền, ông V giải thích ban đầu dự kiến chuyển khoản cho các cá nhân theo yêu cầu của bà H, nhưng sau đó thay đổi sang giao nhận tiền mặt do việc chuyển khoản cho nhiều cá nhân không quen biết sẽ gây khó khăn trong việc đối chiếu và chứng minh giao dịch. Sự khác nhau trong lời khai của các bên đương sự về phương thức giao nhận tiền là tình tiết cần xem xét, đánh giá, nhưng không đủ căn cứ vững chắc để bác bỏ toàn bộ nội dung các giấy nhận nợ, mà nghĩa vụ chứng minh đã trả xong tiền vay phải do bà H – là bên vay chứng minh. Đối với khoản tiền 1.060.000.000 đồng không được đưa vào yêu cầu khởi kiện, ông V trình bày bà H đã thanh toán được 840.000.000 đồng nên ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự và không ảnh hưởng đến việc xem xét các khoản nợ còn lại đang tranh chấp.

[8.6] Căn cứ các giấy nhận nợ ngày 13/7/2024, 11/9/2024 và 25/9/2024 với tổng số tiền 8.415.000.000 đồng đã được bà Nguyễn Thị H ký tên nhận tiền, do bà H không chứng minh được đã trả xong nợ, thì phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V, buộc bà H phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho ông V.

[8.7] Đối với yêu cầu của ông V về việc buộc ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thấy rằng: mặc dù ông T1 cho rằng ông không biết việc bà H vay tiền, ông không trực tiếp vay tiền, không ký tên trên các giấy nhận nợ và không nhận tiền từ ông V, nhưng, các khoản vay theo các giấy nhận nợ ngày 13/7/2024, 11/9/2024 và 25/9/2024 được bà Nguyễn Thị H xác lập trong thời kỳ hôn nhân với ông Lý Thái T1 đang tồn tại và có khoản ghi mục đích để đáo nợ ngân hàng. Căn cứ Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, đây là nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H, nên ông Lý Thái T1 phải liên đới với bà Nguyễn Thị H thanh toán cho ông Hồ Viết V số tiền còn nợ trên.

[9] Từ nhận định tại đoạn [8], Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của ông Hồ Viết V là có căn cứ để được chấp nhận, nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V, buộc ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H liên đới thanh toán cho ông Hồ Viết V số tiền vay còn nợ là 8.415.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông V không yêu cầu tính lãi.

[10] Đối với kháng cáo của ông V yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N, thấy rằng:

[10.1] Ngày 13/3/2025 - thời điểm ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H xác lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất mà ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Yến N, thì trước đó vào các ngày 13/7/2024, 11/9/2024 và 25/9/2024 bà H đã xác lập giao dịch vay tổng số tiền 8.415.000.000 đồng với ông V, có nghĩa là từ thời điểm ký biên nhận nhận tiền thì trước hết, bà H đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho ông Hồ Viết Vĩnh . Ngoài ra, theo Công văn số 14/CVTHADS-KV9 ngày 10/01/2026 của Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh, thì bà H đang có nghĩa vụ thi hành án với tổng số tiền 2.080.000.000 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), theo các Quyết định số 24/2025/QĐST-DS ngày 18/4/2025, số 25/2025/QĐST-DS ngày 21/4/2025, số 26/2025/QĐST-DS ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

[10.2] Mặt khác, bà H và ông Phạm Văn D là người đại diện cho bà N cũng trình bày không nhất quán về số tiền bà N đã thanh toán. Tại biên bản ghi lời khai của ông D vào ngày 01/12/2025, ông D trình bày bà N đưa tiền mặt 4.050.000.000 đồng (bốn tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) cho ông T1 và bà H vào ngày 06/11/2024, số tiền còn lại 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) thì ngày 06/01/2025 bà N cùng bà H, ông T1 đến Ngân hàng để nộp tiền trả nợ vay thay cho ông T1, bà H. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, đối với số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng), theo chứng từ giao dịch, bà Nguyễn Thị Yến N là người nộp cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện V-Long An (bút lục số 154), nên có căn cứ để chấp nhận bà N đã thanh toán thay cho bà H, ông T1 số tiền vay ngân hàng. Đối với số tiền 4.050.000.000 đồng còn lại, thì tại biên bản ghi lời khai ngày 16/7/2025 (bút lục số 95), ông D trình bày theo yêu cầu của bà H, ông chuyển khoản cho ông Trương Hữu T số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) để trả tiền bà H vay nợ của ông T, nhưng do ông V yêu cầu Tòa án phong tỏa nên ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất của ông T1 và bà H được; sau đó, tại biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025 (bút lục số 95a), ông D lại trình bày số tiền 2.400.000.000 đồng mà ông chuyển khoản cho ông T, là để nhận chuyển nhượng đất của ông Lý Hữu L và bà Lý Thị N1 – là con của bà H, còn số tiền 4.050.000.000 đồng thì ông trả bằng tiền mặt cho bà H. Lời trình bày của ông D và bà H về số tiền 4.050.000.000 đồng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thanh toán nợ và nghĩa vụ thi hành án dân sự của bà H. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N được xác lập trong thời điểm ông T1, bà H đang có nghĩa vụ về tài sản có giá trị lớn đối với ông V, đồng thời, việc chuyển nhượng này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án về tài sản và khả năng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bà H là bên có nghĩa vụ, nên có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì vô hiệu. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến N về việc công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 941, 759, 317, 937, 942, 940, 938, 347, 215 và 939, tờ bản đồ số 26 và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

[10.3] Khi giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và yêu cầu bà N xác định nếu trong trường hợp không được chấp nhận yêu cầu độc lập, khi hợp đồng bị vô hiệu thì bà N có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu hay không, là không thực hiện đúng hướng dẫn tại mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Do bà Nguyễn Thị Yến N chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu giao dịch dân sự vô hiệu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này nhằm đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong tố tụng dân sự, được quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp phát sinh tranh chấp về việc hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại hoặc các hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu giữa bà N và ông T1, bà H, thì bà N có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị H và ông Lý Thái T1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng và chi phí giám định 16.000.000 đồng, tổng cộng 20.000.000 đồng. Ông Hồ Viết V đã tạm ứng các khoản chi phí này nên bà Nguyễn Thị H và ông Lý Thái T1 có nghĩa vụ liên đới nộp để hoàn trả cho ông Hồ Viết V số tiền 20.000.000 đồng. Ông Trương Hữu T phải chịu chi phí đo đạc, định giá và thẩm định các thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 46.468.800 đồng và ông T đã nộp xong.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến N, nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, trong đó, ông Hồ Viết V không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp; ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông V; ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị Yến N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H và ông Trương Hữu T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Viết V không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận; ông Trương Hữu T phải chịu án phí do bị bác kháng cáo nhưng ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Một phần đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[15] Do yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu của ông V về việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng để đảm bảo thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 288, 463, 466, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 26, 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Hữu T.

3. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Viết Vĩnh .

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết V về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H:

Buộc ông Lý Thái T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Hồ Viết V số tiền vay gốc còn nợ là 8.415.000.000đ (tám tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu T đối với ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L về yêu cầu ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Thị T2 và ông Lý Hữu L có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Hữu T tại các thửa đất số: 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587 và 589 tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An, nay là xã V, tỉnh Tây Ninh.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến N về việc công nhận hiệu lực pháp luật của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N đối với các thửa đất số 215, 317, 347, 759, 937, 938, 939, 940, 941 và 942, cùng tờ bản đồ số 26), đất tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng được công chứng số 372, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2025 tại Văn phòng C;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2024 (không được công chứng, chứng thực) giữa ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Yến N đối với các thửa đất số 589, 648, 820, 581, 585, 584, 582, 821, 652 và 583, cùng tờ bản đồ số 26 và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590 tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

8. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 và Quyết định thay đổi, bổ sung quyết định áp dụng biện

pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh) về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất do ông Lý Thái T1 đứng tên tại các thửa đất số 581, 582, 583, 584, 585, 589, 648, 652, 820 và 821, cùng tờ bản đồ số 26 (thửa mới là các thửa số 215, 317, 347, 759, 937, 938, 939, 940, 941 và 942, cùng tờ bản đồ số 26) và các thửa đất số 586, 587, 588 và 590, cùng tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

9. Về chi phí tố tụng:

9.1. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lý Thái T1 phải liên đới chịu toàn bộ và phải nộp 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để hoàn trả tạm ứng cho ông Hồ Viết Vĩnh .

9.2. Buộc ông Trương Hữu T phải chịu tổng cộng là 46.468.800đ (bốn mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn tám trăm đồng), ông T đã nộp và chi xong.

10. Về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Ông Lý Thái T1, bà Nguyễn Thị H và ông Trương Hữu T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

11.2. Ông Hồ Viết V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Viết V số tiền 23.200.000đ (hai mươi ba triệu hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001601 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Tây Ninh).

11.3. Bà Nguyễn Thị Yến N phải chịu tổng cộng 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai số 0003347 ngày 22/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Nguyễn Thị Yến N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

12.1. Ông Hồ Viết V không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông V đã nộp theo Biên lai thu số 0002917 ngày 06/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

12.2. Ông Trương Hữu T được miễn án phí.

13. 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 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.

14. 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 9-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 9 - Tây Ninh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục