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

Bản án số: 1137/2026/DS-PT
Ngày 08/9/2026
V/v "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng*"

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 Lê Thị Thu Trang;
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc;
Ông Huỳnh Hữu Nghĩa.
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Giúp – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 564/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026 về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 404/2026/PT ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Cao Thị Bạch H, sinh năm 1965;
Địa chỉ: khu phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện hợp pháp của bà H: ông Đặng Vĩnh N, sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp G, xã P, tỉnh Tây Ninh – là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2025).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị Kim D – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.
- *Bị đơn*: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964;
Địa chỉ thường trú: số D C, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ cư trú: Số A N, ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bà L: ông Liên Quốc D1, sinh năm 1990; Địa chỉ thường trú: số D C, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú: Số A N, ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh – là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/3/2026).
Người làm chứng: bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1962.
Địa chỉ: khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.
(ông N, ông D1, Luật sư D có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).
Người kháng cáo: nguyên đơn bà Cao Thị Bạch H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/4/2025, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/8/2025, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Vĩnh N trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh), Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bạch H về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bà H và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, bà H kháng cáo nhưng đã rút kháng cáo.

Theo bà H, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng nhằm giảm thuế. Các bên thỏa thuận đặt cọc 50.000.000 đồng và thanh toán 400.000.000 đồng còn lại khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H cho rằng bà L chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán 450.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và tiền lãi theo mức 20%/năm, tính từ ngày 08/10/2018 đến khi giải quyết xong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Liên Quốc D1 trình bày: Bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Theo bà L, thông qua bà Trần Thị Kim A giới thiệu, bà nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H với giá 450.000.000 đồng, đã đặt cọc 50.000.000 đồng và thanh toán 400.000.000 đồng còn lại khi ký hợp đồng công chứng ngày 08/10/2018. Việc giao tiền không lập giấy tờ, không có người chứng kiến nhưng bà cho rằng đã thanh toán đủ nên bà H mới đồng ý công chứng hợp đồng và giao đất. Ngoài ra, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Bà L cho rằng lời trình bày của bà H không thống nhất, bởi trước đây bà H thừa nhận đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng hiện nay lại phủ nhận việc nhận khoản tiền này. Vì vậy, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Tại phiên tòa, phía bà L cho rằng khoản 1 Điều 3 của hợp đồng thể hiện nghĩa vụ thanh toán gắn với việc giao giấy tờ và quyền sử dụng đất. Bà L đã thanh toán đủ nên bà H mới thực hiện nghĩa vụ chuyển giao. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà H.

Người làm chứng - bà Trần Thị Kim A trình bày: Tại Bản tường trình ngày 15/4/2025, bà Kim A cho biết bà L là em chồng của bà, còn bà H không có quan hệ họ hàng với bà. Theo bà Kim A, việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L chỉ nhằm làm tin, thực tế bà L không mua đất và không thanh toán cho bà H số tiền 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Kim A trình bày rằng bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L đối với thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 12, tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 430, 440, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bạch H đối với bà Nguyễn Thị L về việc "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng*" thanh toán số tiền 450.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 08/10/2018 đến ngày giải quyết xong vụ việc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 05 tháng 6 năm 2026, bà Cao Thị Bạch H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà Kim A là người làm chứng, xác nhận việc bà H và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm làm tin, không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất trên thực tế. Sau khi ký hợp đồng, bà H vẫn tiếp tục canh tác, trồng hoa màu trên đất. Hiện nay, do sức khỏe yếu nên bà H không còn canh tác; vi bằng thể hiện thửa đất đang để trống. Bà H chưa giao đất và bà L cũng chưa nhận đất. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ năm 2023 nên theo phía nguyên đơn, thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Việc bà L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao đất. Ngoài ra, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng, thấp hơn giá thực tế, nên phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, bà H không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà chỉ yêu cầu bà L thanh toán tiền chuyển nhượng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: đơn kháng cáo của bà H được thực hiện trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung:

Mặc dù hồ sơ không thể hiện việc ông Đức T cho thửa 1622 cho bà H, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nào và vào thời gian nào, nhưng căn cứ trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 13/7/2023 thể hiện thửa đất 1639, diện tích 583,1m^2 bà H đang tranh chấp với bà L nằm giữa. Đồng thời, chiều ngang thửa 1639 là 9,67m, thửa 1640 là 17,25m. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận chiều ngang diện tích mua bán là 10m. Đồng thời, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1639 cho bà L vào ngày 08/10/2018. Như vậy, có thể xác định có việc bà H bán cho bà L diện tích thửa đất có chiều ngang 10m là thửa 1639 phù hợp với trích đo địa chính. Còn việc ông Đ bán 02 thửa 1620, 1621 cho bà L là thửa đất khác. Do đó, có thể khẳng định không có việc bà H cho rằng việc mua bán thửa đất 1639 với bà L là nhầm lẫn. Bà H cho rằng bà L chưa thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 1639 cho bà H, có bà Kim A làm chứng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà L ghi giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng và có nội dung việc thanh toán là bà H có nghĩa vụ giao đất cùng giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bà L vào thời điểm nhận đủ tiền. Các bên không có tài liệu chứng cứ chứng minh giá trị chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng và việc giao nhận tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Kim A xác định chỉ biết việc mua bán thửa 1620, 1621 còn thỏa thuận mua bán thửa 1639 thì bà A không biết gì. Ngoài ra, bà H cho rằng quyền lợi mình bị xâm phạm nhưng từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1639 từ năm 2018 đến năm 2023 bà H mới tiến hành khởi kiện là không phù hợp.

Xét thấy kháng cáo của bà H là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H, giữ nguyên bản án sơ thẩm**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của bà H trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của bà H thấy rằng:

[2.1] *Về việc xác định thửa đất chuyển nhượng:* Mặc dù hồ sơ không thể hiện việc ông Đức T cho bà H thửa đất số 1622 cũng như thời điểm bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có liên quan, nhưng căn cứ trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 13/7/2023, thửa đất số 1639 có diện tích 583,1m², chiều ngang 9,67m; thửa đất số 1640 có chiều ngang 17,25m. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang khoảng 10m. Đồng thời, ngày 08/10/2018, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1639 cho bà L. Đối chiếu nội dung hợp đồng với trích đo địa chính và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà L là thửa đất số 1639. Việc ông Đ chuyển nhượng các thửa đất số 1620 và 1621 cho bà L là giao dịch khác, không liên quan đến hợp đồng đang tranh chấp. Do đó, không có

căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà H về việc nhầm lẫn khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1639.

[2.2] *Về quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng:* Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018, các bên thỏa thuận: *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm đã giao nhận đủ tiền"*. Theo thỏa thuận này, thời điểm bà H thực hiện nghĩa vụ giao đất, giấy tờ và quyền sử dụng đất gắn với việc các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để thực hiện thủ tục sang tên. Ngày 08/11/2018, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06643. Mặc dù hợp đồng không có nội dung trực tiếp xác nhận số tiền thực tế đã giao nhận, nhưng việc bà H tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận để bà L hoàn tất thủ tục sang tên phù hợp với thỏa thuận về thời điểm thực hiện nghĩa vụ chuyển giao tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng và lời trình bày của bà L về việc đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng.

[2.3] *Về lời khai của người làm chứng:* Bà H cho rằng bà L chưa thanh toán tiền chuyển nhượng và viện dẫn lời khai của bà Trần Thị Kim A để chứng minh. Tuy nhiên, lời trình bày của bà Kim A không thống nhất. Tại bản tường trình ngày 15/4/2025, bà Kim A cho rằng việc chuyển nhượng chỉ nhằm làm tin, không có việc thanh toán tiền; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà xác định không biết việc chuyển nhượng thửa đất số 1639 giữa bà H và bà L. Vì vậy, lời khai của bà Kim A chưa đủ cơ sở chứng minh việc bà L chưa thanh toán tiền chuyển nhượng như bà H trình bày.

[2.4] *Về việc giao đất thực tế:* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng, bà H vẫn canh tác trên đất, chưa bàn giao đất cho bà L và vi bằng thể hiện thửa đất hiện đang để trống. Xét thấy, tình trạng thửa đất để trống tại thời điểm lập vi bằng không đủ cơ sở xác định người quản lý, sử dụng đất trong toàn bộ thời gian kể từ khi ký hợp đồng. Mặt khác, tranh chấp giữa các bên phát sinh sau nhiều năm kể từ thời điểm ký hợp đồng và hoàn tất thủ tục sang tên.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm (người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định) tại Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 430, 440, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bạch H đối với bà Nguyễn Thị L về việc "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng*" thanh toán số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 08/10/2018 đến ngày giải quyết xong vụ việc.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị Bạch H được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị Bạch H được miễn án phí.

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Thu Trang