

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 181/2026/DS-PT

Ngày: 04-02-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng ủy quyền và hợp đồng thuê
nhà ở”

**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 Hoàng Thị Thúy Lành

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 01 năm 2026 và ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 816/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thuê nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 845/2025/QĐ-PT 31/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 526/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Kim L, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Thùy T, sinh năm 1997. Địa chỉ liên hệ: Số B H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

(nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn N, thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư Thành phố H. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1980.

2. Bà Trương Thị Kim C, sinh năm 1984. (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Trương Thị Kim C, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2023). (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh). (Có mặt)

2. Bà Ngô Thị Bạch T2, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số C Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (phường M, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 là ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1977; Địa chỉ liên lạc: Số B N, Phường L, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2025). (Có mặt)

3. Văn phòng C4. Địa chỉ trụ sở: Số B đường N, ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

4. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ trụ sở: 226A, Tỉnh lộ 827, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kim L và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bà Nguyễn Thụy Thùy T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Bà L là chị ruột của bà Trương Thị Kim C. Ngày 21/3/2022, bà L có đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho bà C và ông S để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 591m² thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Đến ngày 05/5/2022, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ), hợp đồng chưa công chứng, chứng thực, bà L thanh toán tiếp số tiền 1.100.000.000đ, còn lại 200.000.000đ hai bên thỏa thuận sau khi ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì bà L sẽ thanh toán. Khi đó hai bên chưa làm thủ tục công chứng HĐCNQSDĐ được là do nhà nước mở rộng đường P - L làm cho thửa đất bị giảm diện tích nên hai bên thống nhất khi nào cập nhật lại đúng diện tích thực tế sẽ làm thủ tục công chứng. Đồng thời để làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ nên cùng ngày 05/5/2022, ông S, bà C đã làm thủ tục ủy quyền cho bà L toàn quyền quyết định đối với thửa đất này. Ông S và bà C đã giao bản chính GCNQSDĐ cho bà L. Đến khi làm thủ tục cấp đất lại thì mới biết đất đang bị ngăn chặn do bà T2 đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà tạm do bà C, ông S xây dựng khoảng năm 2019-2020 và 01 quán cà phê (tiền chế) do bà C, ông S xây dựng khoảng năm 2021. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn nhà và quán cà phê, khi các bên ký kết xong, bà C ông S đã bàn giao nhà, đất này cho bà L sử dụng. Tuy nhiên do bà C, ông S chưa có nơi ở mới nên bà L đồng ý cho ông S, bà C thuê lại nhà đất và quán cà phê này với giá 6.000.000đ/tháng, trước đây thời hạn hợp đồng là 02 năm (trường hợp làm thủ tục sang tên sớm hơn thì sẽ kết thúc hợp đồng thuê sớm hơn), tuy nhiên do bà C vẫn chưa có chỗ ở nên vẫn cho bà C thuê tiếp, chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập hợp đồng mới, thời hạn đến khi nào sang tên xong hoặc bà C có chỗ ở mới.

Do từ khi chuyển nhượng đến nay ông S, bà C vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà L, do đó bà L khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Buộc ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ, cụ thể thực hiện thủ tục chuyển quyền, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim L đối với phần đất tại các khu A, B, C và D thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo

HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2022 (theo Mạnh trích đo địa chính số 43-2025); bà L sẽ thanh toán đủ cho ông S và bà C số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000đ.

Số tiền mua đất là tiền cá nhân của bà L, không liên quan đến ông Nguyễn Văn T1 là chồng bà L.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T2, bà L không đồng ý, do các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng và cho thuê đối với thửa 1584 giữa bà L với bà C, ông S là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp và được thực hiện trước khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, trước khi có bản án về tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà C, ông S với bà T2 cũng như trước khi có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án. Việc hợp đồng công chứng chưa công chứng là vì lý do khách quan. Đối với Hợp đồng ủy quyền thì thời hạn chỉ có 2 năm nên cũng đã chấm dứt theo quy định.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, vô hiệu HĐCNQSDĐ trên thì bà L yêu cầu giải quyết hậu quả của HĐCNQSDĐ vô hiệu, cụ thể yêu cầu: Buộc bà C, ông S trả lại số tiền 1.600.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại bằng chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng so với chứng thư thẩm định giá. Đối với hợp đồng thuê, bà Chi T3 tiền theo tháng nên nếu bị vô hiệu thì bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Bị đơn ông Phạm Văn S do bà Trương Thị Kim C là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông S, bà C thống nhất với lời trình bày của bà L. Ông bà thừa nhận ngày 21/3/2022, bà L có đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho ông bà để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 591m² thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, theo Mạnh trích đo hiện nay là các khu A, B, C và D. Đến ngày 05/5/2022, hai bên lập HĐCNQSDĐ, hợp đồng chưa công chứng, chứng thực, bà L thanh toán tiếp số tiền 1.100.000.000đ, còn lại 200.000.000đ sau khi ra GCNQSDĐ thì bà L sẽ thanh toán. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà tạm do vợ chồng bà xây dựng khoảng năm 2019-2020 và 01 quán cà phê (tiền chế) xây dựng khoảng năm 2021. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn nhà và quán cà phê. Hiện tại vợ chồng bà L cho vợ chồng bà C thuê nhà và quán cà phê này với giá 6.000.000đ/tháng, thời hạn 02 năm (trường hợp làm thủ tục sang tên sớm hơn thì sẽ kết thúc hợp đồng thuê sớm hơn), tuy nhiên do bà vẫn chưa có

chỗ ở nên vẫn cho bà thuê tiếp, chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập hợp đồng mới, thời hạn đến khi nào sang tên xong hoặc bà có chỗ ở mới.

Do thửa đất này nằm chung trong GCNQSDĐ với các thửa đất khác, trong đó có 1 thửa bị giảm diện tích nên chưa thực hiện thủ tục tách sổ để sang tên cho bà L được.

Nay bà L khởi kiện thì vợ chồng bà đồng ý. Hiện nay bản chính GCNQSDĐ đang do bà L đang giữ, vợ chồng bà không có thể chấp, chuyển nhượng hay tặng cho ai khác đối với phần đất này và cũng không có tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê ngày 05/5/2022.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T2 thì bà không đồng ý, do tất cả giao dịch với bà L là thực tế, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ, việc bà còn nợ bà T2 là do hoàn cảnh khó khăn chưa thể thanh toán.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, vô hiệu HĐCNQSDĐ trên thì bà đồng ý với yêu cầu giải quyết hậu quả của bà L. Đối với hợp đồng thuê, bà trả tiền theo tháng nên nếu bị vô hiệu thì bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây bà T2 có khởi kiện ông S, bà C về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tại Bản án số 108/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc và Bản án số 196/2023/DS-PT ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã buộc bà C và ông S có trách nhiệm trả cho bà T2 số tiền 1.981.668.148đ. Sau đó cơ quan thi hành án đã có quyết định kê biên, cưỡng chế đối với thửa 1584 để thi hành bản án trên cho bà T2.

Xét thấy HĐCNQSDĐ giữa bà L với bà C, ông S không có công chứng, chứng thực nên không thể xác định hợp đồng này được lập một cách khách quan nên có cơ sở xác định bà C và ông S chuyển nhượng đất là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà T2. Đối với Hợp đồng thuê nhà cũng giả tạo vì bà L chưa là chủ sở hữu hợp pháp mà lại lập hợp đồng cho thuê lại tài sản, Hợp đồng thuê đã hết hạn nhưng các bên cũng chỉ thỏa thuận miệng nên không có giá trị. Đối với Hợp đồng ủy quyền của bà C, ông S cho bà L được toàn quyền đối với thửa 1584 cũng chỉ là thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện nay cũng đã hết hạn 02 năm, bà L thừa nhận đã chấm dứt nên bà T2 rút yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền. Bà T2 vẫn giữ yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ và hợp đồng thuê nhà. Về hậu quả của

giao dịch vô hiệu: Bà T2 không yêu cầu trong vụ án này, còn yêu cầu của bà L thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh vắng mặt.

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Nguyễn Thanh Khắc T4 trình bày: Ông là bạn của con bà L, là người cho bà L mượn 500.000.000đ để bà L đặt cọc cho ông S bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1584, ông chuyển khoản tiền cho bà L, đồng thời ông cùng với ông Trần Minh S1 là người chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 271, 273 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 123, 131, 468, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C, cụ thể đối với các yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Buộc ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể thực hiện thủ tục chuyển quyền, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim C2 đối với phần đất tại các khu A, B, C và D thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị

Kim L (theo Mệnh trích do địa chính số 43-2025 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 15/5/2025 và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 19/5/2025).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đối với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 về tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trương Thị Kim L với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

- Ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị Kim L số tiền 1.600.000.000đ.

- Bà Trương Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) cho ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu vi phạm nghĩa vụ thì ông S, bà C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, 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 26/9/2025, nguyên đơn bà Trương Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn do bà Nguyễn Thụy Thùy T là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Bạch T2, vì: Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L có đến Văn phòng công chứng làm thủ tục công chứng nhưng công chứng viên trả lại hồ sơ và giải thích trong trường hợp này phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà L đã làm các thủ tục đo vẽ theo hiện trạng thực tế khu đất, tiến hành xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa thửa đất, lấy ý kiến của những người sử dụng đất liền kề, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất, tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất nhưng do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà T2 nên đến nay hai bên vẫn chưa thực hiện xong thủ tục cấp đổi và chuyển quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Khắc T4 là người đã cho bà L mượn 500.000.000đ và chứng kiến bà L đặt cọc cho ông S bà C để nhận chuyển nhượng thửa 1584. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 thì bà L đồng ý trả lại nhà đất cho ông S bà C. Đồng thời, bà L vẫn thống nhất giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà C và ông S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Văn N trình bày:

- Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn vào ngày 05/5/2022 của nguyên đơn: Tại thời điểm chuyển nhượng ông S, bà C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1584. Cả hai bên đều tự nguyện thỏa thuận, xác lập thỏa thuận này, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Về nội dung: Đảm bảo đầy đủ theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015, những nội dung này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Về hình thức giao dịch: HĐCNQSDĐ chưa được công chứng chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên trong giao dịch này, bên chuyển nhượng là ông S, bà C đã bàn giao quyền sử dụng đất, bản chính GCNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, bà L cũng đã thanh toán số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ trên tổng số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000đ cho ông S bà C. Như vậy, mặc

dù giao dịch này chưa phù hợp về mặt hình thức nhưng các bên đều đã thực hiện hơn 2/3 phần nghĩa vụ của mình. Do đó, áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch này không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng tinh thần của Á lệ số 05/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận giá trị hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa bà L với ông S bà C.

- Đối với các yêu cầu độc lập của bà T2 thì bà L không đồng ý, vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà C, ông S là ngay tình: Việc mua bán, đặt cọc và bàn giao đất diễn ra từ tháng 3 đến tháng 5/2022, trước khi bà T2 khởi kiện đòi nợ (tháng 8/2022) và trước khi có các quyết định ngăn chặn, kê biên của Tòa án/Cơ quan thi hành án. Thực hiện đầy đủ thủ tục: Bà L đã thực hiện đo vẽ, xác định ranh giới và được UBND xã kết luận hồ sơ đủ điều kiện trước khi bị ngăn chặn. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 1584 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn ngay tình và có hiệu lực pháp luật như đã phân tích trên. Thứ hai, đối với Hợp đồng cho thuê nhà ngày 05/5/2022: Khi thực hiện xong việc chuyển nhượng thửa đất số 1584 nêu trên, thấy bị đơn chưa có nơi ở mới nên nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn tiếp tục ở trên nhà đất này với hình thức cho thuê giá 6.000.000đ/tháng. Tại thời điểm ký kết, các bên thỏa thuận thời hạn thuê là 02 năm, khi hết hạn thuê theo hợp đồng, do nguyên đơn và bị đơn có quan hệ thân thích nên các bên tiếp tục gia hạn bằng hình thức lời nói. Giao dịch cho thuê này phù hợp với quy định về nội dung và hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 119, khoản 3 Điều 400, Điều 472, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017. Do đó, hợp đồng thuê nhà được ký ngày 05/5/2022 có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Số tiền mua đất là tiền cá nhân của bà L, không liên quan đến ông. Ông không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trương Thị Kim C và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện bà L. Bà L yêu cầu công nhận hợp đồng thì bà đồng ý. Nếu Tòa án tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà cũng đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã xử.

Ông Trần Văn C3 là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Bạch T2 trình bày: Bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 nguyên đơn bà Trương Thị Kim L đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kim L là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kim L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện, người có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập. Người kháng cáo vẫn 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: Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 và Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn bà Trương Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T2. Phần đất tranh chấp tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thuê nhà ở” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

[5] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp tại các khu A, B, C và D thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2025 được Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 15/5/2025 và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 19/5/2025. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu chi tiết được thể hiện như trên Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/370-HD/TĐG LA-BDS ngày 25/8/2025 của Công ty Cổ phần T6, các đương sự thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim L:

[6.1] Bà Trương Thị Kim L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L. Tuy nhiên, Hội đồng xét phúc thẩm thấy rằng:

[6.1.1] Về hình thức giao dịch: HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2022 giữa ông S, bà C và bà L không được công chứng, chứng thực. Theo Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật Đất đai 2013, giao dịch này vô hiệu về mặt hình thức. Do đó, không có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba do chưa được công khai qua hình thức công chứng, chứng thực theo quy định.

[6.1.2] Về việc yêu cầu áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 của nguyên đơn: Mặc dù các bên đã thực hiện giao nhận 1.600.000.000đ (hơn 2/3 nghĩa vụ), nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch, bên chuyển nhượng (ông S, bà C) đang có nghĩa vụ tài chính rất lớn nhưng chưa thực hiện xong đối với bà Ngô Thị Bạch T2

(đã được xác định tại Bản án số 106/2023/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (cũ) với số tiền bà C và ông S phải trả cho bà T2 là 1.300.000.000đ xuất phát nợ từ trước thời điểm hai bên thỏa thuận ký các giao dịch trên). Hơn nữa, việc ông S, bà C đã nhận số tiền 1.600.000.000đ từ bà L nhưng đến nay đã có quyết định cưỡng chế kê biên thi hành án nhưng ông S, bà C vẫn chưa trả cho bà T2 bất kỳ khoản tiền nào. Việc xác lập HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2022 không công chứng giữa những người thân thích (bà L với bà C là chị em ruột) trong giai đoạn này làm phát sinh nghi vấn về việc tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Đồng thời, Quyền sử dụng đất thửa 1584 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc ra Quyết định cưỡng chế kê biên số 10/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2024 để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 106/2023/DS-PT ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (cũ). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 129 để công nhận hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên thứ ba (bà T2) là hoàn toàn có căn cứ.

[6.1.3] Nguyên đơn nêu trình bày lý do "Khách quan" không thể công chứng đối với giao dịch chuyển nhượng giữa bà C, ông S với bà L: Nguyên đơn cho rằng vì đường P - Long Thượng mở rộng nên diện tích thay đổi, không công chứng được và sau đó thửa đất 1584 bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản theo đơn yêu cầu của bà T2 nhưng thấy rằng theo quy định tại Điều 40 và 41 Luật Công chứng năm 2014 không quy định khi công chứng hợp đồng, giao dịch phải điều chỉnh diện tích trên GCNQSDĐ trước khi công chứng, hơn nữa đây chỉ là cơ sở để xem xét lỗi trong trường hợp có thiệt hại xảy ra khi HĐCNQSDĐ trên vô hiệu như nhận định của bản án sơ thẩm là phù hợp. Do đó, Việc các bên không thực hiện công chứng dù có đủ điều kiện về chủ thể và giấy tờ gốc tại thời điểm đó cho thấy các bên tự ý bỏ qua quy định về hình thức của pháp luật, không phải do trở ngại khách quan bất khả kháng như các trường hợp thường thấy trong Án lệ 05/2022. Đồng thời, theo tinh thần Án lệ 05/2022: Áp dụng khi giao dịch giữa hai bên là khách quan, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bất kỳ ai. Mặc dù bà L đã thanh toán 1.600.000.000đ (hơn 2/3 nghĩa vụ) nhưng do vụ án có tính chất đặc thù về việc thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba và có dấu hiệu tẩu tán tài sản giữa những người thân thích, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Án lệ số 05/2022/AL để công nhận hiệu lực hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

[6.2] Từ những phân tích tại các đoạn [5], [6], [6.1], Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc công nhận hiệu lực của

HĐCNQSDĐ ngày 05/05/2022 và buộc ông S, bà C tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bà L; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 về tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ này là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[7] Về giải quyết hậu quả của HĐCNQSDĐ bị vô hiệu: Bà L chỉ yêu cầu ông S, bà Chi T3 lại số tiền 1.600.000.000đ đã nhận, bà L đồng ý trả lại nhà đất cho ông S, bà C. Quá trình giải quyết vụ án, bà C và đồng thời là người đại diện cho ông S cũng đồng ý yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận này là phù hợp.

[8] Về hợp đồng thuê nhà: Do HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2022 vô hiệu như đã nhận định tại đoạn [6.1.1], bà L chưa xác lập quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản nên không có quyền cho thuê lại chính tài sản đó. Hợp đồng thuê nhà ngày 05/5/2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 về việc tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 05/5/5/2022 vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định.

[9] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu: Các bên không yêu cầu nên không xem xét.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án so với cấp sơ thẩm. Lập luận của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử. Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải chịu 25.750.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và sao lục hồ sơ là đúng quy định của pháp luật. Bà L đã nộp xong.

[12] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, buộc bà L phải chịu 300.000đ, ông S và bà C phải liên đới chịu 300.000đ án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá

ngạch và 30.000.000đ án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 271, 273 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 123, 131, 468, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C, cụ thể đối với các yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Buộc ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể thực hiện thủ tục chuyển quyền, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Kim C2 đối với phần đất tại các khu A, B, C và D thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị

Kim L (theo Mệnh trích do địa chính số 43-2025 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 15/5/2025 và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 19/5/2025).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đối với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T2 về tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2022 giữa ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C với bà Trương Thị Kim L.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trương Thị Kim L với ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

- Ông Phạm Văn S, bà Trương Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị Kim L số tiền 1.600.000.000đ.

- Bà Trương Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thửa 1584, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) cho ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu vi phạm nghĩa vụ thì ông S, bà C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trương Thị Kim L phải chịu 25.750.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và sao lục hồ sơ. Bà L đã nộp xong.

6. Về án phí sơ thẩm:

6.1 Buộc bà Trương Thị Kim L phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0012195 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh) và 30.000.000đ tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0003797 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, hoàn trả lại cho bà L 30.000.000đ.

6.2 Buộc ông Phạm Văn S và bà Trương Thị Kim C phải liên đới chịu 300.000đ án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch và 30.000.000đ án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch.

6.3 Hoàn trả cho bà Ngô Thị Bạch T2 900.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003068 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Về phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trương Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007257 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Trương Thị Kim L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm

8. 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 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, 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm - TANDTC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 - 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 Tiên Phương