

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 507/2026/DS-PT  
Ngày: 10-4-2026  
V/v Tranh chấp 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 Phạm Thị Thanh Giang

bà Phạm Thị Hồng Vân

**- Thư ký phiên tòa:** bà Võ Hữu Thái Dương – Thư ký 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.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1982;

2. Ông Lê Trường T1, sinh năm 1981.

Bà T và ông T1 cùng địa chỉ: 3 ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện ủy quyền của bà T, ông T1:* ông Bùi Quang N, sinh năm 1956; địa chỉ: số D, Tổ B, Ấp D, xã C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2024).

**- Bị đơn:** bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1969; địa chỉ: F C/x P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của bà T2:* ông Trần Thanh T3, sinh năm 1974; địa chỉ: P Tầng E, G A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/9/2023).

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Xuân Q (Trưởng Văn phòng)

2. Ông Điều Thanh S, sinh năm 1986;

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1985.

Ông S và bà L cùng địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1961; địa chỉ: 4 ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, bà Lê Thị Hồng T và bị đơn, bà Nguyễn Thị Thu T2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các đơn khởi kiện ghi ngày 02/5/2023, ngày 22/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 do ông Bùi Quang N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 22/7/2022, bà T và ông T1 vay của bà Nguyễn Thị Thu T2 số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất 4%/tháng. Hai bên không ký giấy vay mà ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 527 tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu phố A, thị trấn T, huyện T để làm tin. Hợp đồng được Văn phòng C, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2022 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 4869). Đến ngày 21/9/2022, ông T1 và bà T vay thêm 500.000.000 đồng, có ký giấy vay ghi rõ số tiền nợ tổng cộng là 02 tỷ đồng. Trên đất có nhà gia đình bà T đang ở, nhưng vào ngày 14/4/2023 bà T2 đã chiếm dụng nhà đất và cho người khác thuê ở.

Nay, bà T và ông T1 khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng số 4869, vì bà T và ông T1 vay tiền chứ không có bán đất.

Do bà T2 không hợp tác, vắng mặt nhiều lần nên bà T và ông T1 không yêu cầu đo đạc, định giá nữa, đề nghị Tòa án căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính để giải quyết vụ án. Bà T và ông T1 đồng ý trả cho bà T2 số tiền vay 02 tỷ đồng, không đồng ý trả lãi vì bà T2 đã chiếm dụng nhà đất, giá trị nhà đất bị thất thoát.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bà T và ông T1 đồng ý bồi thường 01 phần lãi từ ngày 22/7/2022 đến ngày 14/4/2023 là ngày bà T2 xảy ra xô xát chiếm dụng nhà của bà T và ông T1 với mức lãi suất như bà T2 yêu cầu.

*Theo đơn phản tố ghi ngày 12/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 do ông Trần Thanh T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 27/4/2022, vợ chồng bà T, ông T1 vay của bà T2 số tiền 500.000.000

đồng, thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất 2%. Đến hạn, bà T không có tiền trả nên bà T đề nghị chuyển nhượng thửa đất số 527 với giá là 02 tỷ đồng.

Ngày 22/7/2022, hai bên có ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 527, bà T2 đưa tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng giá mua thực tế là 02 tỷ đồng nhưng giá hợp đồng ghi là 800.000.000 đồng. Bà T bàn giao nhà đất cho bà T2 vào ngày 20/6/2023. Bà T2 đã cho ông Điều Thanh S và bà Lê Thị L thuê ở từ lúc đó, nhưng sau này mới ký hợp đồng thuê.

Bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 và có đơn phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng số 4869. Trường hợp Hợp đồng số 4869 vô hiệu thì yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả cho bà T2 số tiền 02 tỷ đồng và tiền lãi tính từ ngày 22/7/2022 với mức lãi suất 10%/ năm. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bà T2 đồng ý vô hiệu Hợp đồng số 4869 và đồng ý giảm ngay tính lãi, cụ thể: số tiền 1.500.000.000 đồng tính lãi từ ngày 22/7/2022, số tiền 500.000.000 đồng tính lãi từ ngày 21/9/2022, tổng cộng tiền lãi 625.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Văn phòng C do ông Nguyễn Xuân Q là người đại diện theo pháp luật trình bày:* Văn phòng C thực hiện việc công chứng Hợp đồng số 4869 đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

*Ông Điều Thanh S và bà Lê Thị L:* đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến gửi cho Tòa án.

*Ông Lê Văn Đ trình bày:* ông là cha chồng của bà T. Vào ngày 20/6/2023, bà L1 đại diện bà T2 có vào nhà của bà T chiếm dụng ở luôn từ đó, bà L1 đem vật dụng trong nhà bà T ra bờ rào bỏ, ông có qua ký biên bản về việc di dời tài sản ngày 20/6/2023, nhưng ông chỉ nhận lại đồ thờ, máy bơm nước chứ không nhận đủ vật dụng như trong biên bản đã ghi. Ông không có tranh chấp hay ý kiến gì trong vụ án này.

*Bà Nguyễn Ngọc L1 trình bày:* bà có chứng kiến việc bà T2 giao tiền cho bà T vào ngày 22/4/2022, bà T2 đưa bà 500.000.000 đồng để đưa bà T, ông T1 vay. Bà T có nói là 01 tháng trả. Việc giao tiền tại nhà của bà. Sau đó bà T không có tiền trả nên ngờ ý là muốn bán nhà và đất thửa 527. Đến ngày 22/7/2022, bà T2, ông T1 và bà T ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 527, giá 02 tỷ đồng. Sau đó về nhà của bà, bà T2 giao tiền trực tiếp cho bà T 1.500.000.000 đồng, tổng giá tiền mua bán nhà đất đã trừ tiền vay trước đó. Bà có ký tên ở mục người chứng kiến trong giấy vay tiền 21/9/2022, giấy này do bà T đưa, bà thấy đủ số tiền 02 tỷ đồng thì bà ký, không có xem lại nội dung vì nghĩ mua bán, giao tiền giao giấy xong rồi. Sau đó, bà T2 yêu cầu giao nhà nhưng bà T không giao. Đến ngày 20/6/2023, bà T có đưa chìa khóa nhà cho bà vào lấy sử dụng do bà là chị ruột của bà T2. Bà có mượn người khiêng đồ trong nhà của bà T ra bờ rào bên ngoài nhà ở rồi kêu ông Đ cha chồng của bà T đến lấy, có ký biên bản. Hiện trên đất có nhà và mộ chứ không còn tài sản nào khác. Bà xin vắng mặt trong suốt quá

trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

“Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 95, các Điều 147, 205, 217, 227, 266, 267, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 406, 408 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Công nhận sự tự nguyện của ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T do ông Bùi Quang N đại diện và bà Nguyễn Thị Thu T2 do ông Trần Thanh T3 đại diện.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022 giữa ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Thu T2 do Văn phòng C, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

Bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) (Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 24/02/2025).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 và ông Điều Thanh S cùng bà Lê Thị L giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1 (trên đất có nhà và mộ), tọa lạc khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) cho bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1. (Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 24/02/2025)

Kiến nghị thu hồi chính lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thu T2 ngày 29/12/2022 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 264089 đối với thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 20/12/2010.

...

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu T2 đối với bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 trả cho bà Nguyễn Thị Thu T2 số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 181.493.000 đồng, tổng cộng là 2.181.493.000 đồng.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu T2 đối với số tiền lãi 443.507.000 đồng.

...

5. Về án phí: bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí và 21.740.000 đồng. Khấu trừ 36.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T2 đã nộp theo biên lai thu số 0003501 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. H lại bà T2 13.960.000 đồng.

Bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 phải chịu án phí là 72.181.493 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T và ông T1 đã nộp theo biên lai thu số 0004045 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An sang thi hành án phí. Bà T và ông T1 còn phải nộp thêm 71.881.493 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi nếu chậm thi hành án, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, bà Nguyễn Thị Thu T2 kháng cáo yêu cầu vợ chồng bà T, ông T1 phải trả thêm cho bà T2 tiền lãi.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi như án sơ thẩm đã xử.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh theo hướng sửa bản án sơ thẩm về tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

*Ông Bùi Quang N trình bày:* bà T, ông T1 rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả cho bà T2 số tiền lãi là 181.493.000 đồng như bản án sơ thẩm đã giải quyết; không đồng ý trả thêm tiền lãi như bà T2 kháng cáo yêu cầu vì bà T2 đã chiếm dụng toàn bộ tài sản của bà T và ông T1, cho người khác thuê lại nhà để thu lợi.

*Ông Trần Thanh T3 trình bày:* bà T2 đồng ý bản án sơ thẩm đã vô hiệu Hợp đồng số 4869 và buộc bà T, ông T1 trả cho bà T2 số tiền 02 tỷ đồng. Bà T2 chỉ kháng cáo yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 10%/năm, kể từ ngày bà T, ông T1 nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng tính theo tháng, cụ thể: số tiền 1.500.000.000 đồng tính lãi từ ngày 22/7/2022 đến ngày 22/9/2025 là 38 tháng, tiền lãi là 475.000.000 đồng; số tiền 500.000.000 đồng tính lãi từ ngày 21/9/2022 đến ngày 21/9/2025 là 36 tháng, tiền lãi là 150.000.000 đồng. Từ ngày 01/01/2026 thì ông S, bà L đã không còn thuê nhà của bà T2 nữa.

**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 nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Tây Ninh và kháng cáo của bà Lê Thị T, ông Lê Trường T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu

cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: theo giấy vay tiền, đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 527 giữa ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Thu T2 do Văn phòng C công chứng ngày 22/7/2022, là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn trình bày vay với lãi suất 4%/tháng, bị đơn yêu cầu xem xét tính lãi 10%/năm là có lợi cho nguyên đơn. Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà T, ông T1 phải trả lãi vay cho bà T2, là không đúng quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bà T2, tính lãi với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 1.500.000.000đ từ ngày 22/7/2022 đến ngày 22/9/2025, số tiền 500.000.000đ từ ngày 21/9/2022 đến 22/9/2025.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Tây Ninh; kháng cáo nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Bùi Quang N rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Hồng T, ông Lê Trường T1 về phần tiền lãi, chấp nhận như bản án sơ thẩm đã xử. Xét việc rút kháng cáo của bà Lê Thị Hồng T, ông Lê Trường T1 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo mà nguyên đơn đã rút.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị. Ông Trần Thanh T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T2. 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.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Lê Trường T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; Văn phòng C, bà Nguyễn Ngọc L1 vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Văn Đ, ông Điêu Thanh S, bà Lê Thị L vắng mặt, nhưng sự vắng mặt của các đương sự này không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị. Căn cứ khoản 1 Điều 294, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[5] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Tây Ninh kháng nghị, bà Nguyễn Thị Thu T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là xem xét yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp

phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị và liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập năm 2022. Do đó, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất vô hiệu Hợp đồng số 4869, bà T và ông T1 trả lại số tiền 02 tỷ đồng cho bà T2. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận các yêu cầu này của các bên đương sự; tuyên cho bà T và ông T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 527, là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 121 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị các phần nội dung này của bản án sơ thẩm nên các phần này đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Xét kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của bà T2 về yêu cầu tính lãi đối với số tiền bà T, ông T1 đã nhận khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

[8] Về căn cứ vô hiệu Hợp đồng số 4869: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng, mặc dù ban đầu giữa các bên xác lập giao dịch vay tiền, nhưng khi bà T, ông T1 không có khả năng trả nợ nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 để cản trừ nợ vay, nên không có căn cứ để xác định Hợp đồng số 4869 thực chất là hợp đồng vay. Tuy nhiên, do các bên không có thỏa thuận về tài sản có trên đất và nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng số 4869 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng, đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, số tiền 800.000.000 đồng ghi trên Hợp đồng số 4869 không phải là giá trị thực của hợp đồng, mà thực chất các bên đã giao dịch số tiền 02 tỷ đồng. Bà T2 và bà L1 đều cho rằng, do bà T không có khả năng trả nợ vay nên chuyển nhượng đất để cản trừ nợ, nhưng bà T2 và bà L1 lại trình bày mâu thuẫn về mốc thời gian giao nhận các khoản tiền cho bà T; bà L1 còn ký tên trên giấy vay tiền ghi ngày 21/9/2022 xác định bà T và ông T1 vay của bà T2 tổng cộng số tiền 02 tỷ đồng. Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 05/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận đơn khởi kiện ghi ngày 02/5/2023 của bà T và ông T1 về việc tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng số 4869 vì cho rằng ông, bà chỉ vay tiền của bà T2 (bút lục số 75). Vào các ngày 15/5/2023, ngày 28/5/2023 và ngày 29/5/2023, bà T, ông T1 lần lượt gửi đơn đến Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh L (bút lục 139), Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về trật tự xã hội Công an tỉnh L (bút lục số 138) và Công an huyện T (bút lục số 137) để tố cáo bà Nguyễn Thị Thu T2 có hành vi hủy hoại tài sản của bà T, ông T1. Như vậy, việc bà T2 cho rằng bà T và ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ và tự nguyện giao nhà cho bà T2, có lập biên bản về việc di dời tài sản trong nhà để giao nhà đất vào ngày 20/6/2023 là không hợp lý; hơn nữa, trong biên bản này, bà T và ông T1 hoàn

toàn không ký tên. Từ những tình tiết này, đủ căn cứ để xác định Hợp đồng số 4869 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

[9] Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật; nghĩa là, bà T và ông T1 phải trả nợ gốc vay và nợ lãi cho bà T2 theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà T và ông T1 trình bày các bên có thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, nhưng ông, bà xác định chưa trả lãi kỳ nào cho bà T2. Trong đơn phản tố, bà T2 trình bày lãi suất các bên thỏa thuận là 2%/tháng. Như vậy, mặc dù các bên có thỏa thuận vay có lãi, nhưng không đủ căn cứ vững chắc để xác định mức lãi suất mà các bên đã trình bày. Mặt khác, bà T2 yêu cầu nếu vô hiệu Hợp đồng số 4869 thì bà T và ông T1 phải trả lãi vay theo tháng, mức lãi suất 10%/năm (= 0.83%/tháng), là phù hợp với khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tính từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2025), bà T và ông T1 có nghĩa vụ trả cho bà T2 tổng cộng tiền lãi của 02 khoản vay là 625.000.000 đồng, gồm:

[9.1] Số tiền vay 1.500.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 22/7/2022 là 475.000.000đ (= 1.500.000.000đ x 0.83%/tháng x 38 tháng);

[9.2] Số tiền vay 500.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 21/9/2022 là 150.000.000đ (= 500.000.000đ x 0.83%/tháng x 36 tháng).

[10] Đối với ý kiến của bà T và ông T1 cho rằng việc bà T2 chiếm giữ nhà của ông bà trái pháp luật, đã gây thiệt hại cho ông bà, nên không đồng ý trả tiền lãi cho bà T2 khi Hợp đồng số 4869 vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc bà T2 và những người thuê nhà phải trả lại nhà, đất cho bà T và ông T1 là đúng, nhưng không buộc bà T2 phải hoàn trả cho bà T số tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà, là giải quyết chưa đầy đủ về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, bởi lẽ, bà T2 không phải là bên ngay tình khi giao dịch vô hiệu. Đại diện của bà T2 thừa nhận, kể từ khi nhận nhà của bà T thì đã cho ông Điều Thanh S, bà Lê Thị L thuê với giá 500.000 đồng mỗi tháng, hợp đồng thuê nhà đến ngày 31/12/2025 (các bút lục số 174-176, 208, 228, 234). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 xác định ông S, bà L đã chấm dứt thuê nhà kể từ ngày 01/01/2026. Căn cứ khoản 2 Điều 109 và khoản 3 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà T2 phải hoàn trả cho bà T và ông T1 khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản, chính là số tiền thu được từ việc cho ông S và bà L thuê nhà. Do đó, buộc bà T2 phải trả cho bà T, ông T1 số tiền thuê từ tháng 6/2023 đến tháng 12/2025 là 15.000.000đ (= 30 tháng x 500.000đ/tháng); đồng thời, sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ liên đới giao nhà của ông S, bà L.

[11] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không tranh chấp yêu cầu giải quyết về tài sản theo biên bản về việc di dời tài sản trong nhà để giao nhà đất vào ngày 20/6/2023 (bút lục 234). Do đó, nếu có phát sinh thiệt hại khác về tài sản, thì bà T và ông T1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[12] Một phần đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đã thống nhất vô hiệu Hợp đồng số 4869, người đại diện theo ủy quyền của bà T2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ còn tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nghĩa là xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản. Do đó, bà T2 chỉ phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền thu được từ việc cho thuê nhà phải trả lại cho bà T và ông T1. Bà T và ông T1 phải chịu án phí trên tổng số tiền phải hoàn trả cho bà T2.

[14] Về án phí phúc thẩm: bà T và ông T1 rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu toàn bộ án phí. Bà T2 không phải chịu và được hoàn trả tạm ứng án phí do kháng cáo được chấp nhận một phần.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 289, Điều 295, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 124, Điều 131, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T.

3. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Tây Ninh; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T2.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh về căn cứ pháp lý và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022 giữa ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Thu T2 do Văn phòng C, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

3.2. Buộc ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu T2 số tiền lãi vay tổng cộng là 625.000.000đ (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 phải trả cho ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T số tiền thu được từ việc cho thuê nhà đất tại thửa 527 tổng cộng là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

3.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 giao trả cho bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD 264089, số vào sổ CH 00344 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 20/12/2010.

4. Các phần sau đây của Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Buộc bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu T2 số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 giao trả cho bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 quyền sử dụng đất và tài sản (căn nhà và mộ) gắn liền trên thửa đất số 527 diện tích 985m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1; địa chỉ nhà đất tại khu phố A, thị trấn T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh). Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 24/02/2025.

4.3. Kiến nghị thu hồi chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thu T2 vào ngày 29/12/2022 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD 264089, số vào sổ CH 00344 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 20/12/2010.

5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp mới cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm (xem xét, thẩm định tại chỗ) tổng cộng 6.500.000 đồng: buộc bà Lê Thị Hồng T, ông Lê Trường T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là 3.250.000đ (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 đã nộp xong. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng T, ông Lê Trường T1 số tiền 3.250.000đ (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) đã tạm ứng.

8. 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.

## 9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Buộc bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Trường T1 phải chịu 84.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà T và ông T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0004045 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1-Tây Ninh) sang thi hành án phí. Bà T và ông T1 còn phải nộp tiếp 84.200.000đ (tám mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng).

9.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu 750.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng án phí bà T2 đã nộp theo Biên lai thu số 0003501 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Hoàn trả cho bà T2 số tiền 35.250.000đ (ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

## 10. Án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Buộc ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà T và ông T1 mỗi người đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010102 và số 0010099 cùng ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Lê Trường T1 và bà Lê Thị Hồng T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

10.2. Bà Nguyễn Thị Thu T2 không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009153 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

11. 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.

12. 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 1-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1-Tây Ninh;
- THADS tỉnh 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**