

Bản án số: 537/2026/DS-PT

Ngày: 16-4-2026

“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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Trần Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên 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 09 và ngày 16 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 52/2026/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 87/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B, ấp P, xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2/ Bà Lâm Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B, ấp P, xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số E đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2025, có mặt.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2/ Bà Đỗ Kim T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy ủy quyền ngày 08/4/2025, có mặt.

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

1/ Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật ông Lâm Tấn Đ – Chủ tịch, có đơn xin vắng.

2/ Văn phòng C; người đại diện theo pháp luật ông Võ Văn N1 – Trưởng văn phòng; địa chỉ: Số A, đường C, Ô Khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

3/ Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1990; địa chỉ: Số G, Ô Khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4/ Ông Trương Thanh T3, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số G, Ô Khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

5/ Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú H - Chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

6/ Ngân hàng N2; địa chỉ: Ô Khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hứa Hùng T4, CCCD số 080078010186; chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách Phòng kiểm tra giám sát nội bộ Ngân hàng N2 – Chi nhánh B, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn G – Đoàn luật sư tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022 DS-ST ngày 01/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An và Bản án phúc thẩm số 134/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì ông L và bà T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông N và bà T tổng số tiền 2.085.213.300 đồng tiền vay gốc và lãi. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông N và bà T có đơn yêu cầu thi hành án. Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ông L và bà T2 kháng cáo không đồng ý với số tiền lãi. Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm ông L và bà T2 và lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ tài sản của mình là thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích

13.348m² loại đất lúa tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Hiện nay, ông L và bà T2 không còn điều kiện thi hành án. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của bà T2, ông L cho bà D nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông N và bà T.

Do đó, ông N và bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m² tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An cũ nay là xã T, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An cũ nay là xã H, tỉnh Tây Ninh giữa ông L, bà T2 với bà D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022 là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 trình bày:

Trước đây ông bà có mượn của ông N, bà T số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng. Do ông bà chưa thanh toán nên ông N, bà T đã khởi kiện ông bà ra Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã xét xử bằng Bản án dân sự số 11/2022/DS-ST ngày 01/3/2022. Ông bà không kháng cáo phần nợ gốc 2.000.000.000 đồng, ông bà chỉ kháng cáo phần lãi suất 251.000.000 đồng. Ngày 08/6/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử Bản án phúc thẩm số 134/2022/DS-PT.

Ngày 06/4/2022, ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m² tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An cho bà D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng vì trước đó ông bà có nợ bà D số tiền là 900.000.000 đồng tiền vay vào năm 2019 theo hợp đồng thế chấp các thửa đất trên bằng giấy tờ tay ngày 20/12/2019. Ông bà cho rằng tại thời điểm đó 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp Ngân hàng V chi nhánh T6 nên không thể thế chấp được theo đúng mẫu quy định của nhà nước được và 600.0000.000 đồng bà D đã chuyển tiền theo giấy chuyển tiền ngày 05/4/2022 cho ông bà để xóa thế chấp và ông bà thực hiện việc chuyển nhượng cho bà D là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T vì việc chuyển nhượng nhượng giữa ông bà và bà D là hoàn toàn hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:

Ngày 06/4/2022, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m² tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An của ông L, bà T2 được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng vì trước đó ông L, bà T2 có nợ bà số tiền là 900.000.000 đồng tiền vay năm 2019 thể hiện tại bản chính đồng thế chấp các thửa đất 582 và thửa 50 trên bằng giấy tờ tay ngày 20/12/2019 mà không có công chứng, chứng thực nguyên nhân tại thời điểm đó các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L, bà T2 đang thế chấp Ngân hàng V chi nhánh T6 và

ngày 05/4/2022, bà đã chuyển 600.0000.000 đồng tiền còn lại của hợp đồng cho theo giấy chuyển tiền ngày 05/4/2022 để xóa thế chấp và ông L, bà T2 thực hiện việc chuyển nhượng cho bà.

Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng các thửa đất trên bà hoàn toàn không biết ông L, bà T2 đang tranh chấp hợp đồng vay với ông N, bà T. Do đó việc chuyển nhượng của ông bà là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các thửa đất trên hiện nay bà đang thế chấp tại Ngân hàng N3 chi nhánh huyện B, tỉnh Long An để đảm bảo khoản vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 5 năm. Theo hợp đồng thế chấp số 220543/HĐTC ngày 01/6/2022.

Các thửa đất trên bà vẫn đang cho ông L, bà T2 thuê canh tác 02 năm hết năm nay là hết hợp đồng. Bà xác định đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà không có yêu cầu trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T3 trình bày: thống nhất ý kiến bà D không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 – chi nhánh B trình bày: Ngân hàng có cho ông T3 và bà D vay theo hợp đồng tín dụng số 6612LAV202201642 ngày 07/6/2022 để đảm bảo khoản vay trên ông T3 và bà D có thế chấp cho Ngân hàng 02 thửa đất 582 và thửa 50 theo hợp đồng thế chấp số 220543/HĐTC ngày 01/6/2022. Ngân hàng xác định các khoản vay của bà D, ông T3 chưa đến hạn thanh toán và không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này xảy ra tranh chấp ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án tỉnh Tây Ninh tại Công văn ngày 06/5/2023, trình bày: Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường xác minh điều kiện thi hành án của ông L, bà T2 không có đứng tên quyền sử dụng đất hay tài sản gắn liền trên đất. Hiện ông L, bà T2 có 01 căn nhà cấp 4 xây cất trên đất của cha mẹ vợ là ông Đỗ Hoàng D1 nếu xử lý sẽ giảm giá trị căn nhà. Hiện nay ông L, bà T2 không còn tài sản nào khác để thi hành án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Võ Văn N1, tại văn bản ngày 15/6/2023 trình bày: Khi đến công chứng các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết, việc công chứng thực hiện đúng thủ tục nên đề nghị vắng mặt trong các phiên toà xét xử của Toà án.

Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh tại Công văn số 417/UBND -PKT ngày 06/8/2025 trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, loại đất LUC tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) có sự chênh lệch diện tích đề nghị liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai; Đối với vị trí khu B diện tích 192,9m² loại đất DGT đất thuộc Nhà nước quản lý là đất giao thông do Ủy ban xã quản lý; Đối với vị trí khu C diện tích 1374,2m² loại đất LUC đất chưa được cấp số thửa hiện do bà Nguyễn Thị Kiều D quản lý sử dụng và khu D diện tích 505,7m² loại đất LUC đất thuộc một phần thửa 673 là đất nhà nước quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2.

1.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m² tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An cũ (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) ký giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022.

1.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (xã H, tỉnh Tây Ninh) được ký giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định pháp luật.

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 quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đo đạc số tiền 75.500.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh N, bà Lâm Thị T.

3. Án phí: Ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Thanh N, bà Lâm Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000960 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cũ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8- Tây Ninh).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/10/2025, bị đơn bà Đỗ Kim T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 162/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 06/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Trí M trình bày: Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng hai thửa đất của bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T và bà N là không đúng. Các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng đúng trình tự theo quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên, tại sản được phép giao dịch chuyển nhượng bình thường do đó hợp đồng phát sinh hiệu lực không bị vô hiệu theo Bộ luật Dân sự.

Việc thực hiện hợp đồng, sau khi công chứng xong, hai bên đã thực hiện giao nhận đất và tiền đã hoàn thành và ông L, bà T2 đã ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất để trồng lúa có thời hạn 02 năm.

Hợp đồng chuyển nhượng, giao dịch chuyển nhượng giữa ông L và bà T2 phát sinh từ ngày 06/4/2022 diễn ra trước khi Bản án phúc thẩm ngày 18/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật theo quy định. Phía bị đơn cho rằng ông L và bà T2 thực hiện hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không đúng, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì giữa ông L và bà T2 đã phát sinh hợp đồng vay thế chấp 900.000.000 đồng và thỏa thuận khi đến hạn không trả sẽ ký chuyển nhượng bà cho D, đến ngày 05/4/2022 bà D thanh toán tiếp cho Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng xem như thanh toán xong số tiền 1.500.000.000 đồng theo hợp đồng, lời khai của bà D, ông L và bà T2 không mâu thuẫn với nhau phù hợp hồ sơ vụ án. Từ những vấn đề trên yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày: Giao dịch giữa bà, ông T3 với ông L, bà T2 là giao dịch đúng pháp luật, không sai quy trình và khi giao dịch bà hoàn toàn không biết các nguyên đơn là ai.

Người bảo vệ và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N3 tranh luận: Yêu cầu cải sửa bản án sơ thẩm, giành quyền ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp quy định tại Khoản 2 Điều 123 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp nguyên đơn đồng ý với án sơ thẩm thì Ngân hàng đồng ý phương án nguyên đơn sẽ trả nợ thay cho bà D.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà D, nguyên đơn không đồng ý. Về nội dung các hợp đồng chuyển nhượng có căn cứ để vô hiệu và tôi đã trình bày tại bản án sơ thẩm xin không trình bày lại. Đối với yêu cầu phía Ngân hàng, tôi đồng ý. Có các phương án thứ nhất là ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng khi phía Ngân hàng có khởi kiện bổ sung và

phía nguyên đơn đồng ý thanh toán nợ cho bà D để đảm bảo cho bản án sơ thẩm được thi hành án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 vụ án: Ngày 06/4/2022 ông L và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) cho bà D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2022.

Theo Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 01/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường buộc ông L, bà T2 có nghĩa vụ trả cho ông N, bà T số tiền 2.085.213.300 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2022 ông L, bà T2 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D. Theo kết quả xác minh tài sản thi hành án ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường thì ông L, bà T2 chỉ có căn nhà cất nhờ trên đất của cha mẹ vợ là ông Đỗ Hoàng D1, tài sản không có gì khác. Ông L, bà T2 cũng thừa nhận ngoài thửa đất số 582 và 50 mà ông bà đã chuyển nhượng cho bà D thì chỉ còn căn nhà xây dựng trên đất cha mẹ bà T2, ngoài ra không còn tài sản nào khác để thi hành án cho ông N, bà T.

Bà T2 cho rằng do trước đó năm 2019 vợ chồng ông L, bà T2 nợ bà D số tiền 900.000.000 đồng, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D trả tiếp cho ông L, bà T2 số tiền 600.000.000 đồng để xóa thế chấp tại Ngân hàng V. Bà D cung cấp phiếu giao dịch trả tiền cho ông L, bà T2 thông qua việc nộp tiền tại Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng thể hiện nội dung “Đặt tiền cọc đất T và Kiến T5” và Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/12/2019 không có công chứng, chứng thực thể hiện ông L, bà T2 thế chấp cho bà D, ông T3 quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 582 và 50 để vay số tiền 900.000.000 đồng.

Ông L, bà T2 cho rằng việc không công chứng hợp đồng thế chấp cho bà D là vì 02 thửa đất 582 và 50 ông L, bà T2 đang thế chấp Ngân hàng. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời điểm năm 2021 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp Ngân hàng nhưng ông L, bà T2 không công chứng hợp đồng thế chấp cho bà D mà tại tiếp tục thế chấp vay Ngân hàng.

Ngoài ra, hợp đồng vay của ông L, bà T2 với Ngân hàng V có thời hạn 12 tháng từ ngày 26/10/2021 đến ngày 26/10/2022, tức là ngày 26/10/2022 mới đến ngày đáo hạn. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn thanh toán nhưng ông L, bà T2 đã thanh toán nợ trước hạn cho Ngân hàng để xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển

nhượng tài sản cho bà D (ngày 06/4/2022), trong khi ông L, bà T2 biết nghĩa vụ phải thanh toán cho ông N, bà T số tiền 2.085.213.300 đồng.

Như vậy, có cơ sở xác định ông L, bà T2 chuyển nhượng tài sản duy nhất của mình là 02 thửa đất 582 và 50 cho người khác mà không dùng tiền bán được để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông N, bà T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T2 với bà D đối với thửa đất số 582 và 50 là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét Kháng cáo của Ngân hàng N3 thấy rằng:

Ông T3, bà D đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 582 và 50 cho Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện B (nay là Chi nhánh B) theo Hợp đồng thế chấp số 220544/HĐCT và 220543/HĐTC cùng ngày 01/6/2022 để đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng. Việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T2 với bà D đối với thửa đất số 582 và 50 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm không có đương sự nào yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên không thể xem xét giải quyết được ở cấp phúc thẩm.

- Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thấy rằng:

Trong vụ án này, chỉ có nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) giữa ông L, bà T2 với bà D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022, các đương sự không có yêu cầu tranh chấp nào khác và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582 và 50 giữa ông L, bà T2 với bà D; bản án sơ thẩm không tuyên về quyền và nghĩa vụ nào khác của các đương sự; không tuyên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì các đương sự không có yêu cầu, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên: *“Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định pháp luật. 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.”* là không phù hợp, không thể thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên *“Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đo đạc số tiền*

75.500.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh N, bà Lâm Thị T.” là chưa rõ. Cần tuyên cho đầy đủ, cụ thể “Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án là 75.500.000 đồng (bảy mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 phải hoàn trả toàn bộ số tiền 75.500.000 đồng này cho ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T”. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không tuyên về lãi suất chậm thi hành án đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 75.500.000 đồng là không đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T2 với bà D, nên theo quy định tại Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông L, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông L, bà T2 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa đầy đủ.

Từ những căn cứ nêu trên, Kháng cáo của bà Đỗ Kim T2 và Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kiều D không có cơ sở chấp nhận, Kháng cáo của Ngân hàng N3 có cơ sở chấp nhận, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có cơ sở chấp nhận. Để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án và khắc phục thiếu sót cần hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngân hàng N3 – Chi nhánh B là đơn vị phụ thuộc Ngân hàng N3 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng N3 – Chi nhánh B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Xét thấy, ngày 01/3/2022 Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST với nội dung ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ

Kim T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T số tiền vay là 2.000.000.000 đồng và 85.213.300 đồng tiền lãi. Không đồng ý, ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 kháng cáo. Ngày 08/6/2022, Toà án nhân dân tỉnh Long An nay là Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2022/DS-PT với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T số tiền vay là 2.000.000.000 đồng và 85.213.300 đồng tiền lãi.

Tuy nhiên, trước đó vào ngày 06/4/2022 ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kiều D thửa đất số 582, diện tích 13.348m², thuộc tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Long An cũ và thửa đất số 50, diện tích 15.467,2m², thuộc tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An cũ, được Văn phòng C công chứng cùng ngày. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 582 và thửa đất 50 cho bà Nguyễn Thị Kiều D thì các Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 01/3/2022 của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An nay là Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh chưa phát sinh hiệu lực và Bản án số 134/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 Toà án nhân dân tỉnh Long An nay là Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn chưa được ban hành, chưa phát sinh hiệu lực pháp luật về nghĩa vụ trả nợ của ông L, bà T2 và hai thửa đất trên chưa bị cơ quan chức năng có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thi hành án nên không bị hạn chế quyền chuyển nhượng.

Trên thực tế, sau khi bà D nhận chuyển nhượng thửa đất số 582 và thửa đất số 50 thì bà D cũng đã được phía ông L, bà T2 giao đất quản lý, sử dụng thửa đất nhưng sau đó cho thuê lại và đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2022 đối với thửa đất số 582 và ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 50. Như vậy, căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D có hiệu lực pháp luật, được Bộ luật Dân sự công nhận và bảo vệ.

Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự đều xác định trước thời điểm ông L, bà T2 thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 582 và thửa đất số 50 cho bà D thì hai thửa đất trên đang được ông L, bà T2 thế chấp tại Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh T6 để vay số tiền 450.000.000 đồng. Đến ngày 05/4/2022 bà D chuyển khoản trực tiếp số tiền 600.000.000 đồng cho ông L, bà T2 theo Giấy nộp tiền số 5001 ngày 05/4/2022 (BL 130) để trả nợ Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D vào ngày 06/4/2022 với số tiền là 1.500.000.000 đồng, trong đó số tiền 900.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/12/2019 của ông L, bà T2. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 582 và thửa đất số 50 giữa bà D với ông L, bà T2 là có thật. Mặt khác, thấy rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2022 đối với thửa

đất số 582 và ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 50 thì đến ngày 01/6/2022 bà D cùng chồng là ông Trương Thanh T3 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/6/2022 thế chấp cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện B để đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng nên Ngân hàng N3 được xác định là người thứ ba ngay tình. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D liên quan đến thửa đất số 582 và thửa đất số 50 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3, bà Nguyễn Thị Kiều D và ông Trương Thanh T3.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị huỷ án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Lâm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 75.500.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, Ngân hàng N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Kim T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D và Ngân hàng N3.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 124, 131, 274, 288 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Lâm Thị T đối với bị đơn Nguyễn Văn L, bà Đỗ Kim T2 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.348m² tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An cũ nay là xã T, tỉnh Tây

Ninh ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 15.467,2m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An xã H, tỉnh Tây Ninh được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Kim T2 với bà Nguyễn Thị Kiều D được Văn phòng C công chứng ngày 06/4/2022.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 75.500.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thanh N và bà Lâm Thị T phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000960 ngày 17/5/2023 của của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cũ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8- Tây Ninh, phần còn lại tiếp tục thi hành.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Đỗ Kim T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0009645 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kiều D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0009610 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả Ngân hàng N3 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0012563 ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 8 – 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**

Trần Trọng Nhân