

Bản án số: 538/2026/DS-PT

Ngày: 16-4-2026

“V/v Tranh chấp yêu cầu huỷ  
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:* Ông Nguyễn Văn Nam

Ông Trần Thanh Tông.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đặng Dương Phát – 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 Châu - Kiểm sát viên.

Trong 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 622/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1047/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1985, CCCD số: 072185501193; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969; cư trú tại: nhà số A Hẻm C, đường H, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 01/10/2024, có mặt.

***- Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1993, CCCD số: 072193001044; cư trú tại: ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1998; cư trú tại: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy uỷ quyền ngày 16/12/2024, có mặt.

2. Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1980, CCCD số: 072080001334; cư trú tại: ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trần Hữu T1, sinh năm 1973; cư trú tại: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy uỷ quyền ngày 16/12/2024, có mặt.

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

1. Thi hành án dân sự tỉnh T; địa chỉ: số B, tỉnh lộ 827A, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện uỷ quyền: bà Nguyễn Thị L – chức vụ: Chấp hành viên sơ cấp, Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

2. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1982; cư trú tại: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992; cư trú tại: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/05/2025, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; cư trú tại: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; cư trú tại: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Văn Á trình bày:*

Bà H với vợ chồng ông H, bà N có quan hệ quen biết làm ăn. Bà H nhiều lần vay tiền của vợ chồng bà N, ông H. Khi vay, vợ chồng bà N yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay, đến khi bà H trả tiền thì hai bên đến văn phòng công chứng ký thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Năm 2023, bà H vay của vợ chồng ông H số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng, khi cho vay ông H và bà N yêu cầu bà H phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N để đảm bảo khoản vay như những lần trước. Hai bên đã đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05138, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 26 tháng 9 năm 2023 đối với phần đất diện tích 23.532,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK028263, số vào sổ cấp CH09477 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/8/2023 cho bà Huỳnh Thị Thu H. Ngày 01/01/2024, bà H tiếp tục vay của ông H số tiền 350.000.000 đồng, nhưng ông H buộc bà H ký giấy nợ 750.000.000 đồng; trong đó tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng và 400.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vay 1.100.000.000 đồng, cùng ngày bà H vay thêm của ông H số tiền 100.000.000 đồng, có làm giấy nợ. Ngày 09/02/2024, bà H vay của ông H số tiền 130.000.000 đồng, có làm giấy nợ. Ngày

27/3/2024, bà H vay của ông H số tiền 160.000.000 đồng, có làm giấy nợ. Các bên không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H phát hiện bà N đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà B để vay tiền. Sau đó, bà H biết được diện tích đất nêu trên của bà đang bị kê biên để thi hành các khoản nợ của vợ chồng ông H cho bà D.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05138, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 26 tháng 9 năm 2023 đối với phần đất diện tích 23.532,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK028263, số vào sổ cấp CH09477 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/8/2023 cho bà Huỳnh Thị Thu H do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông H. Bà H đồng ý trả cho ông H số tiền nợ vay 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 400.000.000 đồng. Bà H cung cấp đoạn ghi âm giữa bà H và ông H vào lúc 14 giờ 36 phút ngày 27/8/2024 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà N và bà H không có mối quan hệ làm ăn quen biết, bà N chỉ biết bà H thông qua ông H là chồng bà N giới thiệu. Vào năm 2023, ông H có nói với bà N, bạn của ông H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, qua quá trình thỏa thuận, bà N đã đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.100.000.000 đồng. Bà N mua để đầu tư bán lướt sóng lấy lời, nhưng do bà N không rành thủ tục giấy tờ, nên bà N giao lại cho ông H để đứng ra thực hiện việc mua bán giúp bà N. Bà H ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền diện tích đất nêu trên cho ông H, bà N cũng đã trả tiền mua đất đầy đủ cho bà H. Đến ngày 26/9/2023, do không bán được đất, nên bà N đã yêu cầu ông H và bà H làm văn bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền công chứng số 05137, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và cùng ngày bà H ký sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên, số công chứng 05138, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Bà H đã bàn giao đất cho bà N, bà N cũng đã đăng bộ sang tên và được chỉnh lý ngày 17/10/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09477, đã hoàn tất nghĩa vụ thuế. Do bà N, ông H phải thi hành án nên toàn bộ tài sản của của hai vợ chồng, trong đó bao gồm thửa đất nêu trên là tài sản riêng của chị N hiện đang bị kê biên đảm bảo thi hành án. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với việc bà H cho anh C thuê đất, do vợ chồng bà đang gặp khó khăn về kinh tế, nên bà không tranh chấp trong vụ án này.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Thanh H1, ông Trần Hữu T1 trình bày:*

Ông H1 và bà H1 có quan hệ làm ăn quen biết. Năm 2023, ông H1 biết bà H1 có nhu cầu bán đất nên đã giới thiệu với bà N là vợ của ông H1 mua để bán lướt sóng lấy lời. Sau khi bà N và bà H1 đi xem đất, thương lượng giá thì hai bên

thống nhất giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Do bà N không rành thủ tục nên bà H1 ký với ông H1 Hợp đồng ủy quyền toàn phần công chứng số 04663, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 31/8/2023, khi nào có người mua ông H1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua. Tuy nhiên, do thời gian dài không bán được nên bà N đã yêu cầu bà H1 và ông H1 làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng với bà N cho đúng bản chất sự việc. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà N đã làm thủ tục sang tên và thế chấp cho bà B để vay tiền làm ăn. Hiện nay, do vợ chồng ông, bà phải thi hành án nên phần đất này cũng bị kê biên. Ông đã được nghe đoạn ghi âm nguyên đơn cung cấp, ông không nhận định rõ có phải là giọng của ông hay không. Hơn nữa, ông và bà H1 làm ăn đã lâu nên không xác định được bà H1 nói đến phần đất nào và vào thời gian nào.

Nay bà H1 khởi kiện và yêu cầu như trên thì ông không đồng ý. Riêng đối với các khoản vay của bà H1, ông không có tranh chấp hay yêu cầu trong vụ kiện này. Nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, trình bày:*

Ngày 20/5/2024, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 172/QĐ-CCTHADS về việc buộc ông Phạm Thanh H1, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền gốc lãi tổng cộng 9.143.000.000 đồng (chín tỉ một trăm bốn mươi ba triệu đồng). Ngày 16/9/2024, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 275/QĐ-CCTHADS về việc buộc ông Phạm Thanh H1, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Bích S tiền gốc lãi tổng cộng 1.705.500.000 đồng (một tỉ bảy trăm lẻ năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Hết thời gian tự nguyện thi hành án nhưng ông Phạm Thanh H1 và bà Nguyễn Thị N vẫn không có khả năng trả số tiền phải thi hành án trên, ông H1, bà N tự nguyện giao các tài sản cho cơ quan thi hành án kê biên xử lý đảm bảo thi hành án theo quy định.

Chấp hành viên tiến hành xác minh tài sản của ông H1, bà N được UBND xã T, UBND xã T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 cung cấp như sau: ông Phạm Thanh H1 và bà Nguyễn Thị N có đứng tên quyền sử dụng đất gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa 255, tờ bản đồ số 28, diện tích 443,3 m<sup>2</sup>, số giấy CS13115, số phát hành DK376373 cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

+ Quyền sử dụng đất thửa 256, tờ bản đồ số 28, diện tích 400 m<sup>2</sup>, cấp cho ông Phạm Thanh H1, bà Nguyễn Thị N đứng tên đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

+ Quyền sử dụng đất thửa 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 23.532,9 m<sup>2</sup>, số vào sổ CH09477, số phát hành DK028263 cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên đất tọa

lạc tại ấp T, xã T, huyện T.

+ Quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ số 45, diện tích 184,5 m<sup>2</sup>, (đất ở nông thôn 40 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 144,5 m<sup>2</sup>) cấp cho ông Phạm Thanh H1, bà Nguyễn Thị N đứng tên đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T.

Ngày 10/6/2024, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 122/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất trên. Ngày 18/7/2024, Chấp hành viên tiến hành khảo sát. Ngày 02/8/2024, ký hợp đồng đo đạc với công ty T3 thực hiện trích đo lập sơ đồ hiện trạng, đã có kết quả đo đạc.

Ngày 12/8/2024, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 31/QĐ-CCTHADS tài sản kê biên gồm các thửa đất trên, ngày 15/8/2024 tiến hành kê biên và thực hiện thẩm định giá tài sản để đưa ra bán đấu giá theo quy định. Ngày 04/10/2024 Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp tài sản cơ quan thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa để tiếp tục xử lý. Việc tổ chức thi hành bản án theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định pháp luật, khi có Bản án quyết định của Tòa án cơ quan thi hành án sẽ tiếp tục xử lý theo quy định, trường hợp nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với bà N thì tài sản trên phải đảm bảo nghĩa vụ thi hành cho khoản nợ bà N được thi hành án, tránh trường hợp đương sự tự thỏa thuận trả tiền với nhau bên ngoài gây ảnh hưởng quyền lợi của người được thi hành án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B trình bày:* Tháng 10/2023, vợ chồng ông H1 có vay của bà số tiền 1.698.000.000 đồng, khi vay có thể chấp cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09477, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 23.523,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Do vợ chồng ông H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà đã khởi kiện vợ chồng ông H1. Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 63/2024/QĐCNHGT-DS ngày 05/9/2024 vợ chồng ông H1, bà N có nghĩa vụ trả cho bà tổng số tiền 1.705.500.000 đồng. Vợ chồng ông H1 đã thi hành cho bà khoảng 90.000.000 đồng, khi nào vợ chồng ông H1 thi hành án xong, bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:* Ông H1, bà N phải thi hành án cho bà số tiền hơn 9.000.000.000 đồng nhưng đã thi hành được khoảng 1.000.000.000 đồng. Hiện còn nợ lại hơn 8.000.000.000 đồng. Đối với tài sản thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh bà H1 và ông H1, bà N tranh chấp, bà không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà H1 vì thi hành án đã kê biên đúng quy trình, phần đất này do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 muốn mua lại đất thì liên hệ cơ quan thi hành án, bà sẽ bán lại theo quy định. Trong giai đoạn Tòa án giải quyết bà và người đại diện của bà H1, bà N, ông H1 cũng thỏa thuận thống nhất bà H1 sẽ mua lại với giá 1.500.000.000 đồng nhưng hết thời hạn, bà H1 không thực hiện thủ tục nộp tiền cho Thi hành án để mua lại như thỏa thuận.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông có thuê thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 23.523,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh của bà H1 vào ngày 15/9/2024 giá thuê 70.000.000 đồng, bà H1 có bớt 3.000.000 đồng tiền khoan giếng, ông đã trả xong tiền thuê đất cho bà H1. Thời hạn thuê là 01 năm, hiện ông đang trồng mì trên đất, khoảng tháng 8/2025, ông sẽ thu hoạch. Ông và bà H1 có viết giấy tay thuê đất. Khi ông thuê đất, bà H1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem nhưng là giấy photo, ông thấy giấy mới cấp vào năm 2023 và bà H1 đứng tên nên ông mới thuê. Sau khi ông thuê xong chuẩn bị trồng mì thì ông H1 có điện thoại cho ông nói là “đất của tôi, tôi không cho thuê đất, anh có thuê thì trả tiền thuê đất cho tôi”. Ông có trả lời ông H1 là ông có xem giấy đất rồi là bà H1 đứng tên ông mới thuê chứ ông không biết đất đứng tên vợ của ông H1. Sau đó, ông H1 có chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem thì ông mới biết bà N vợ ông H1 mới là người hiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có gọi cho bà H1 thì bà H1 trả lời là “đất đang tranh chấp sẽ thuê luật sư đòi lại”. Do có làm hợp đồng thuê đất, trường hợp ảnh hưởng đến quyền lợi của ông thì bà H1 sẽ bồi thường cho ông nên ông mới trồng mì cho đến nay. Trong vụ kiện này, ông không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị N, số công chứng 05138, quyền số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2023 tại Văn phòng C1, đối với phần đất diện tích 23.532,9m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09477 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/8/2023 cho bà Huỳnh Thị Thu H là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0005158 ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh T); bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

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

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H, ông Huỳnh Văn Á trình bày:* Đương sự không am hiểu rõ về pháp luật, nhưng nội dung

câu chuyện ngầm hiểu đây là việc cho vay tiền, trả lãi giữa ông Phạm Thanh H1 và bà Huỳnh Thị Thu H có thể chấp thừa đất, đó là thừa đất duy nhất đang tranh chấp hiện nay. Thứ nhất, đề nghị đánh giá lại nội dung băng ghi âm, vì ban đầu thì ông Phạm Thanh H1 thừa nhận đúng là giọng nói của ông, nhưng lần sau thì lại không xác định rõ mà chỉ nói là gần giống nên phía nguyên đơn chúng tôi không biết có cần phải giám định giọng nói hay không. Và việc vay tiền là vay rất nhiều lần, bà H1 làm ăn thì khi nào kẹt tiền thì đến để vay, và phía bị đơn đưa gì thì bà ký thôi, đến khi bán đất thì bà H1 mới ghi âm lại. Thứ hai, đất đang do bà H1 quản lý và sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Tôi không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm đã tạo tạo điều kiện để mua lại thừa đất với giá 1.500.000.000 đồng nhưng bên nguyên đơn kéo dài, không có thiện chí để trả nợ.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Thanh H1, ông Trần Hữu T1 trình bày:* Tôi không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, việc làm ăn trước đây giữa ông Phạm Thanh H1 và bà Huỳnh Thị Thu H đều thể hiện bằng hợp đồng vay có tài sản đảm bảo, thế chấp Quyền sử dụng đất và đóng lãi, sau khi trả đủ lãi và gốc thì hủy hợp đồng vay. Nhưng hợp đồng vào ngày 26/9/2023 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Sau này mỗi lần cho bà Huỳnh Thị Thu H vay tiếp thì ông Phạm Thanh H1 đều có làm hợp đồng vay.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B, bà Nguyễn Thị M trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H 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: Bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/9/2023 giữa bà Huỳnh Thị Thu H với bà Nguyễn Thị N, đối với thừa đất 51/23.532,9 m<sup>2</sup>, do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 1.100.000.000 đồng. Bà H đồng ý trả số tiền nợ gốc 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 400.000.000 đồng.

Qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/9/2023 có nội dung hai bên thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thửa 51/23.532,9 m<sup>2</sup> (trong trường hợp QSDĐ nêu trên có thay đổi hình thể, diện tích, số thửa, tờ bản đồ, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất hoặc giấy CN QSDĐ cũng không làm thay đổi ý chí, nguyện vọng của các bên đối với hợp đồng này). Giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, thanh toán do hai bên quyết định. Hợp đồng được công chứng tại VPCC Cao Bảo Châu cùng ngày, đến ngày 17/10/2023, bà N được điều chỉnh biên động tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng

giữa các bên đảm bảo về mặt hình thức cũng như nội dung theo đúng quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, 502 BLDS.

Theo HĐ vay tài sản có đảm bảo ngày 18/7/2022 và hợp đồng sửa đổi bổ sung HĐ vay tài sản (18/7/2022) có đảm bảo ngày 29/8/2022 thì ông H có cho bà H vay số tiền 1.000.000.000 đồng, có tài sản đảm bảo là QSDĐ thửa 173/10.680 m<sup>2</sup>, hợp đồng được công chứng tại VPCC Cao Bảo Châu nên việc bà H cho rằng năm 2023 bà H vay của ông H, bà N số tiền 1.100.000.000 đồng, khi vay ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 51 để đảm bảo khoản vay như những lần trước nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có khoản vay 1.100.000.000 đồng này và không được ông H, bà N thừa nhận nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/9/2023 là hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà H thừa nhận còn vay tiền của ông H nhiều lần cũng như các giấy nợ thể hiện: ngày 12/11/2023 AL bà H vay 200 triệu đồng; ngày 01/01/2024 AL bà H vay 750 triệu đồng; ngày 9/2/2024 AL bà H vay 130 triệu đồng; ngày 27/3/2024 AL bà H vay 160 triệu đồng, tất cả các lần vay đều có ghi giấy nợ. Bà H cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà H chỉ vay số tiền 350.000.000 đồng nhưng ký hợp đồng số tiền 1.100.000.000 đồng là để sau này vay thêm và bà H đã nhiều lần vay thêm của ông H là không phù hợp.

Mặc khác, QSDĐ thửa 51/23.532,9 m<sup>2</sup> đã được Chi cục THADS huyện T (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) ra quyết định cưỡng chế, kê biên ngày 12/8/2024 cùng nhiều QSDĐ khác do ông H, bà N đứng tên để đảm bảo THA mà ông H, bà N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 9.143.000.000 đồng, trả cho bà Đặng Thị Bích S tiền 1.705.500.000 đồng.

Đối với file ghi âm do bà H cung cấp, ông H không xác định được giọng nói trong đoạn ghi âm có phải của ông H không. Qua đoạn ghi âm cũng không thể hiện các bên nói đến phần đất nào đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nào. Do đó cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ theo quy định tại Điều 166, 502, 503 BLDS.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26 tháng 9 năm 2023 thể hiện bà Huỳnh Thị Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N vợ ông Phạm Thanh H1, phần đất diện tích 23.532,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với số tiền 1.100.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng cùng ngày. Sau đó, bà N đã được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 17/10/2023 và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Đặng Thị B để vay tiền. Ngày 15/8/2024, cơ quan Thi hành án lập biên bản kê biên xử lý tài sản phần đất trên của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Thanh H1 để thi hành án theo quy định.

Ngoài ra, vào ngày 12/11/2023 bà H1 ký giấy nợ vay của ông H1 số tiền 200.000.000 đồng nhưng sau đó đã trả được 150.000.000 đồng; ngày 01/01/2024 bà H1 tiếp tục ký giấy nợ vay của ông H1 số tiền 750.000.000 đồng; cùng ngày 01/01/2024 bà H1 tiếp tục ký giấy nợ vay của ông H1 số tiền 100.000.000 đồng; đến ngày 09/02/2024, bà H1 tiếp tục ký giấy nợ vay của ông H1 số tiền 130.000.000 đồng và ngày 27/3/2024 bà H1 tiếp tục ký giấy nợ vay của ông H1 số tiền 160.000.000 đồng. Tổng số tiền vay mà bà H1 vay của ông H1 là 1.340.000.000 đồng, đã trả được 150.000.000 đồng, hiện còn nợ 1.190.000.000 đồng, các lần vay này hai bên không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả nợ.

[2.2] Xét thấy, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H trình bày cho rằng năm 2023 bà có vay của vợ chồng ông H số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng, với điều kiện bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N để đảm bảo khoản vay trên. Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Văn phòng C1 bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích 23.532,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay trên. Bà H cung cấp hai đoạn ghi âm, Giấy thuê đất trồng mì ngày 13/9/2024, Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo ngày 18/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo ngày 29/8/2022 để làm căn cứ cho lời trình bày của mình. Tuy nhiên, lời trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H không được bị đơn bà N và ông Phạm Thanh H1 thừa nhận. Mặt khác, nội dung lướt âm của hai bản ghi âm không thể hiện được việc bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2023 là để đảm bảo cho khoản vay 1.100.000.000 đồng giữa hai bên; Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo ngày 18/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo ngày 29/8/2022 liên quan đến thửa đất số 173, diện tích 10.680m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cũ, là để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Đối với Giấy thuê đất trồng mì ngày 13/9/2024 có chữ ký của bà H1 với ông Nguyễn Văn C nhưng không có người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan chức năng nên không khách quan. Mặt khác, theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và Công văn số 22/THADS-KV11 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh thì hiện tại cơ quan thi hành án đã cưỡng chế, kê biên thẩm định giá thửa đất số 51 của ông H1 để đưa ra bán đấu giá thi hành án.

Hơn nữa, trong khoảng thời gian từ ngày 12/11/2023 đến ngày 27/3/2024, bà H1 liên tiếp ký giấy nợ vay của ông H1 tổng số tiền 1.340.000.000 đồng, trả

được 150.000.000 đồng, còn nợ 1.190.000.000 đồng nhưng các khoản vay trên không thể hiện bảo đảm bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của bà Huỳnh Thị Thu H. Do đó, việc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 9 năm 2023 giữa bà với cho bà Nguyễn Thị N là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa hai bên là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 385, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị N, số công chứng 05138, quyển số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2023 tại Văn phòng C1, đối với phần đất diện tích 23.532,9m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09477 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/8/2023 cho bà Huỳnh Thị Thu H là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu số 0005158 ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án

phí đã nộp theo biên lai thu số 0006368 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

5. 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 11 – 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**