

Bản án số: 661/2026/DS-PT

Ngày: 14-5-2026

Về việc “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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 14 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1013/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Trung H1, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Số H, đường N, phường C, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Luật sư Lâm Văn K thuộc tỉnh Hội Luật gia tỉnh T. (có mặt ngày 22/4/2026)

2. Bà Đặng Thảo N, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Ấp D, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

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

1. Ông Đỗ Thuận G, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của ông G: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023) (có mặt).

2. Ông Lê Văn H2, sinh năm: 1973

3. Bà Võ Thị M, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Ngọc A, sinh năm :1974

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà A: Ông Nguyễn Hồ V, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số B, Tổ A, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 06-8-2025) (có mặt).

5. Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Văn phòng C

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 10 năm 2021, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Kim T đại diện hợp pháp, (đồng thời bà T là đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thuận G), trình bày và yêu cầu:

Ngày 06/9/2017, bà Nguyễn Thị H ký giấy bán nhà (bằng giấy tay) với bà Đặng Thảo N nhà, đất thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, tứ cận: Đông giáp ruộng nước; Tây giáp đường số 7; Nam giáp thửa số 97; Bắc giáp thửa số 109.

Ngay khi ký giấy bán nhà, bà H đã nhận đủ số tiền bán nhà, đất là 300.000.000 đồng. Sau đó, bà H đã giao phần nhà, đất nói trên cho vợ chồng ông H1, bà N quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 90m² (ngang 5m, dài 18m), kết cấu: bê tông cốt thép, xây tô hoàn chỉnh, nền gạch men, mái tole.

Ngày 27/2/2019, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN CS 03675 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H liên hệ với vợ chồng bà N để tiếp tục thực hiện thủ tục mua bán nhà, đất. Tuy nhiên, phần nhà, đất nói trên thuộc khu dân cư vượt lũ thị trấn Đ nên không thực hiện giao dịch mua, bán được.

Do không sang tên chuyển nhượng được nên hai bên thỏa thuận hủy giấy bán nhà, bà H trả lại cho vợ chồng bà N số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và vợ chồng bà N sẽ giao lại nhà, đất nói trên cho bà H (vì trong thời gian nhận nhà, vợ chồng bà N cũng đã hưởng lợi từ việc cho thuê nhà).

Ngày 20/12/2019, bà H có trả lại cho bà N 100.000.000 đồng và hẹn 02 tuần sau sẽ thanh toán 200.000.000 đồng còn lại theo Giấy Biên nhận viết tay do bà N tự viết và ký tên. Tuy nhiên, từ 04/1/2020 đến nay, bà H nhiều lần liên hệ với bà N để trả số tiền còn lại nhưng bà N cố tình lảng tránh, không chịu hợp tác.

Ngày 20/8/2020, bà H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Võ Thị Ngọc A, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, số công chứng 2326, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, với số tiền 700.000.000 đồng. Bà H đã nhận trước 400.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng bà A sẽ thanh toán hết khi vợ chồng bà H hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất trên không bị cầm cố, thế chấp hay bị kê biên tại bất cứ cơ quan hay tổ chức, cá nhân nào.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án tuyên: Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà H và bà N liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu. Ông H1 và bà N có nghĩa vụ giao trả cho bà ương nhà đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà H.

Bà H đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà A thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27/2/2019, đứng tên bà H.

Bà H thống nhất số tiền vay của bà A là 98.000.000 đồng sẽ cản trừ khi trả tiền chuyển nhượng đất.

Bà H không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Đỗ Thuận G thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà H, không bổ sung gì thêm. Trong vụ án này ông G không có yêu cầu gì.

Theo Đơn khởi kiện phản tố đề ngày 30 tháng 7 năm 2025 và ngày 08 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Đặng Trung H1 và bà Đặng Thảo N trình bày:

Ngày 06/9/2017, bà Nguyễn Thị H có ký giấy bán nhà (bằng giấy tay) với bà Đặng Thảo N để ông bà mua nhà và đất thuộc khu dân cư thị trấn Đ, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá tiền 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã trả đủ tiền cho bà H. Bà H đã giao nhà cho ông bà quản lý, sử dụng gồm có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 90m² (ngang 5m, dài 18m), kết cấu: Bê tông cốt thép, xây tô hoàn chỉnh, nền gạch men, mái tôn. Do thửa đất nói trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H hứa sau khi được cấp giấy chứng nhận sẽ làm thủ tục hợp pháp cho ông bà.

Sau khi nhận nhà, đất, ông bà cho vợ chồng bà Võ Thị M và ông Lê Văn H2 thuê nhà, đất cho đến thời điểm hiện nay. Ông bà và vợ chồng bà M, ông H2 không tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Ngày 27/2/2019, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, đứng tên bà H.

Từ tháng 02/2019 cho đến nay, ông bà đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng bà H cố tình lảng tránh, không hợp tác với ông bà.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng là bà H trả cho ông bà khoản tiền bà H nợ 50.000.000 đồng, kèm tiền lãi và trả tiền cầm cố xe cho ông bà; Không có việc bà H trả 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông bà.

Nay ông bà yêu cầu: H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà ngày 06/9/2017, sang tên cho ông bà thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, số công chứng 2326, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà H và bà A.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa ông bà với bà H, thì ông bà yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông bà giá trị nhà đất theo chứng thư định giá là 1.331.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 8 năm 2025 và 17 tháng 9 năm 2025, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc A do ông Nguyễn Hồ V đại diện trình bày và yêu cầu:

Ngày 20/8/2020, bà Võ Thị Ngọc A có nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Đỗ Thuận G thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà H.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Bà A đã thanh toán trước 400.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán hết khi vợ chồng bà H thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng, do giá đất đang thấp, nên bà A ghi giá trên hợp đồng là 170.000.000 đồng (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, số công chứng 2326, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C).

Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà H thỏa thuận với bà A là đang cho người khác thuê nhà, khi nào kết thúc hợp đồng sẽ bàn giao nhà đất cho bà A. Vì chỗ quen biết và do chưa có nhu cầu dọn vào ở ngay nên bà A đồng ý.

Năm 2021, qua tìm hiểu, bà A được biết nhà và đất nêu trên, bà H đang tranh chấp với ông Đặng Trung H1 và bà Đặng Thảo N.

Ngay sau khi biết sự việc, bà A đã liên hệ vợ chồng bà H yêu cầu thanh toán lại số tiền đã nhận chuyển nhượng nhưng vợ chồng bà H cam kết sẽ giải quyết tranh chấp ổn thỏa và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà A.

Ngày 18/5/2021, bà A và bà H lập Văn bản thỏa thuận ghi nhận giá thực tế bà A nhận chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 98 nêu trên là 700.000.000 đồng, thanh toán trước 400.000.000 đồng (ngày 20/8/2020). Số tiền còn lại sẽ được thanh toán ngay khi vợ chồng bà H thực hiện thực thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận và bàn giao nhà, đất cho bà A. Ngoài ra, từ thời điểm ký văn bản thỏa thuận, đến khi hoàn tất thủ tục sang tên, vợ chồng bà H còn phải chịu lãi đối với số tiền 400.000.000 đồng theo lãi suất của Ngân hàng là 1.66%/ tháng.

Bên cạnh đó, bà A còn cho bà H vay thêm tổng cộng 98.000.000 đồng, không tính lãi, cụ thể: Tháng 12-2021, bà H vay 38.000.000 đồng (theo Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2021); Tháng 10/2023, bà H vay thêm 60.000.000 đồng (theo Hợp đồng vay tiền ngày 03/10/2023). Bà A thỏa thuận khi sang tên trên giấy chứng nhận thì số tiền này sẽ được trừ vào số tiền 300.000.000 đồng chưa thanh toán.

Tuy nhiên, đến nay, vợ chồng bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với nhà, đất tại thửa đất số 98 nêu trên. Bà A đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu vợ chồng bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-8-2020 nhưng vợ chồng bà H cố tình lảng tránh, không hợp tác. Hiện nay, nhà đất nêu trên không bị cầm cố, thế chấp hay bị kê biên tại bất cứ cơ quan hay tổ chức, cá nhân nào.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H và ông G có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà A đối với nhà, đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã giao cho An giữ.

Trong vụ án này bà A không tranh chấp hợp đồng vay tài sản về số tiền 98.000.000 đồng. Bà A đồng ý trừ số tiền 98.000.000 đồng vào số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, tức bà A chỉ trả thêm 202.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà A, thì bà A yêu cầu bà H bồi thường cho bà A 946.873.400 đồng (71,14% theo chứng thư định giá) theo Điều 131 Bộ luật dân sự, vì bà A đã thanh toán cho bà H 498.000.000 đồng bằng 71,14% giá trị hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M và ông Lê Văn H2 trình bày: Vợ chồng ông bà bắt đầu thuê đất và nhà của ông H1, bà N vào năm 2017, trong vụ án

này ông bà không có yêu cầu gì, vợ chồng ông bà tiếp tục thuê ở nếu sau này Tòa án giải quyết nhà đất cho bên nào thì ông bà sẽ trả lại nhà cho bên đó.

Tại Bản án sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 357, Điều 468 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N gồm có: Yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thảo N liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) và yêu cầu buộc ông Đặng Trung H1 và bà Đặng Thảo N có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị H nhà đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N.

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Thuận G tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà ngày 06/9/2017, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H. Vị trí cụ thể theo Mảnh Trích đo địa chính số 173-2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ Thịnh ngày 05/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/9/2022. Hiện trạng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022.

Ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký và yêu cầu cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-2020, số công chứng 2326, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H với bà Võ Thị Ngọc A vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Thuận G có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị Ngọc A 680.673.400 đồng (sáu trăm tám mươi triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Võ Thị Ngọc A có nghĩa vụ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H khi án có hiệu lực pháp luật, để bà H và ông G thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1, bà N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28/9/2025, yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà H với bà Đặng Thảo N vô hiệu, buộc ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N giao trả nhà đất thửa số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m² cho bà H. Đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Ngọc A, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà H và bà N là giao dịch viết tay, không công chứng chứng thực, hợp đồng vi phạm quy định về hình thức, Tại thời điểm giao dịch thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên hợp đồng vô hiệu. Bà H đã trả lại cho bà N 100.000.000 đồng để hủy việc mua bán nhưng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà N.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc A trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập và thống nhất với kháng cáo của bà H. Cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa bà H với bà A được lập hợp pháp, có công chứng, bà A đã giao nhận tiền thực tế 498.000.000 đồng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2020. Trường hợp Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vô hiệu thì đề nghị xem xét tăng mức bồi thường thiệt hại cho bà A tương ứng giá trị thiệt hại thực tế.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H và yêu cầu của bà A, giữ

nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư cho rằng giao dịch ngày 06/9/2017 giữa bà H với ông H1, bà N tuy là giấy tay nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, ông H1, bà N đã giao đủ tiền và quản lý sử dụng nhà đất ổn định từ năm 2017 nên có căn cứ công nhận hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bà A là chuyển nhượng tài sản đã bán cho người khác nên hợp đồng giữa bà H và bà A vô hiệu, bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự được bảo đảm đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 06/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N tuy lập bằng giấy tay, tại thời điểm giao kết bà H chưa đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên đã thực hiện trên thực tế, bên mua đã giao đủ 300.000.000 đồng, bên bán đã giao nhà đất thửa số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m². Ông H1, bà N đã quản lý, sử dụng ổn định và cho người khác thuê. Do giao dịch đã thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ nên cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực là phù hợp Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2020 giữa bà H, ông Đỗ Thuận G với bà Võ Thị Ngọc A, mặc dù được công chứng nhưng được xác lập sau, đối với cùng nhà đất đã chuyển nhượng thực tế cho ông H1, bà N từ năm 2017 bà A chưa thanh toán đủ tiền, chưa nhận nhà đất nên không có căn cứ buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Văn H2, bà Võ Thị M và Văn phòng C nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A, cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự..

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A

[2.1] Bà Nguyễn Thị H yêu cầu tuyên Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà H với bà Đặng Thảo N vô hiệu, buộc ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N giao trả nhà đất thửa số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Ngày 06/9/2017, bà Nguyễn Thị H lập Giấy bán nhà cho bà Đặng Thảo N đổi với nhà đất thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Các bên đều thừa nhận bà H đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng và đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông H1, bà N quản lý, sử dụng từ năm 2017. Sau khi nhận nhà đất, ông H1, bà N tiếp tục cho vợ chồng bà Võ Thị M, ông Lê Văn H2 thuê sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay. Đây là các tình tiết được các bên thừa nhận, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2.1] Xét về hình thức hợp đồng, tại thời điểm lập Giấy bán nhà ngày 06/9/2017, bà H chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 98, hợp đồng cũng chỉ lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nếu chỉ xét riêng về điều kiện hình thức và điều kiện chủ thể định đoạt tại thời điểm giao kết thì giao dịch này có thiếu sót.

Tuy nhiên, cần đánh giá toàn diện quá trình thực hiện giao dịch. Sau khi giao kết, bà N, ông H1 đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng, bà H đã giao nhà, đất cho bà N, ông H1 và bà N, ông H1 đã quản lý, sử dụng ổn định, công khai trong thời gian dài và cho người khác thuê. Như vậy, các bên đã thực hiện xong phần lớn, thực tế là gần như toàn bộ nghĩa vụ chủ yếu của hợp đồng. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án có quyền công nhận hiệu lực của giao dịch. Vì vậy, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 là có căn cứ.

[2.2.2] Bà H cho rằng hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ giao dịch năm 2017 và bà đã trả lại cho bà N 100.000.000 đồng vào ngày 20/12/2019. Tuy nhiên, ông H1, bà N không thừa nhận đây là tiền hoàn trả do hủy hợp đồng, mà cho rằng đây là khoản tiền liên quan đến quan hệ vay mượn, cầm cố xe. Bà H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có thỏa thuận hủy bỏ Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 hoặc chứng minh số tiền 100.000.000 đồng là tiền hoàn trả một phần giá chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày này của bà H là phù hợp Điều 91, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2019 đổi với thửa đất số 98, bà H có nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển quyền cho ông H1, bà N theo giao dịch đã xác lập và đã thực hiện trên thực tế từ năm 2017. Việc bà H

không thực hiện nghĩa vụ này mà ngày 20/8/2020 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Ngọc A đối với cùng thửa đất số 98 là không phù hợp, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng trước là ông H1, bà N.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, số công chứng 2326, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Thuận G với bà Võ Thị Ngọc A:

Hợp đồng thể hiện bà H, ông G chuyển nhượng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh cho bà A, các bên khai giá thực tế chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà A đã giao trước 400.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục sang tên và bàn giao nhà đất.

Mặc dù hợp đồng này được công chứng hợp pháp theo quy định nhưng tại thời điểm giao kết, nhà đất đã được bà H chuyển nhượng thực tế cho ông H1, bà N từ năm 2017. Bên ông H1, bà N đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, quản lý sử dụng ổn định. Do đó, bà H không còn quyền định đoạt hợp pháp đối với nhà đất này để tiếp tục chuyển nhượng cho bà A. Bà A cũng chưa thanh toán đủ tiền, chưa nhận nhà đất trên thực tế. Ngoài ra bà A biết nhà đất đang do người khác thuê sử dụng và sau đó biết có tranh chấp nhưng vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà A về việc buộc bà H, ông G tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 20/8/2020.

[2.3] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà H, ông G với bà A: Cấp sơ thẩm buộc bà H, ông G hoàn trả cho bà A số tiền 680.673.400 đồng và buộc bà A giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405 để bà H, ông G thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông H1, bà N là phù hợp với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi 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 bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Ngọc A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 357, Điều 468 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N gồm có: Yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy bán nhà ngày 06/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thảo N liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m², đất tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu buộc ông Đặng Trung H1 và bà Đặng Thảo N có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị H nhà đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m² tọa lạc tại: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN: CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “giấy bán nhà ngày 06/9/2017 “giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N.

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Thuận G tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà ngày 06/9/2017, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, diện tích 90m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/2/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Vị trí cụ thể theo Mảnh Trích đo địa chính số 173-2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ Thịnh ngày 05/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/9/2022. (Hiện trạng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 8 năm 2022).

Ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký và yêu cầu cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 yêu cầu cơ quan nhà nước có

thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, số công chứng 2326, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H với bà Võ Thị Ngọc A vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Thuận G có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị Ngọc A 680.673.400 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Võ Thị Ngọc A có nghĩa vụ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 832405, số vào sổ cấp GCN CS 03675 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 27-02-2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H khi án có hiệu lực pháp luật, để bà H và ông G thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1, bà N.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 26.128.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản và thu thập chứng cứ. Số tiền này bà H đã tạm nộp và chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 28.646.936 đồng (Hai mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi sáu đồng) nhưng được khấu trừ 7.800.000 đồng (bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0005028 và số 0005029 cùng ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh), Bà H còn phải nộp tiếp 20.846.936 đồng (Hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi sáu đồng) .

Hoàn trả cho ông Đặng Trung H1, bà Đặng Thảo N 26.265.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0002004 và số 0002006 cùng ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị Ngọc A phải chịu 13.310.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm mười nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003646 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà A còn phải nộp thêm 13.010.000 đồng (Mười ba triệu, không trăm mười nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006154 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Võ Thị Ngọc A chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0006162 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

