

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 652/2026/DS-PT
Ngày: 12-5-2026
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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

- + Bà Phạm Thị Thanh Giang;
- + Bà Hoàng Thị Thuý Lành.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 376/2025/DS-ST, ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 320/2026/QĐXX-PT, ngày 02 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1971, trú tại: 7, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T là ông Ngô Anh K, sinh năm 1998, trú tại: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Phạm Tiến Thiên T1 – Luật sư, Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1954, trú tại: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1993, trú tại: Ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1992 và ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1986. Cùng trú tại: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1978, trú tại: Số G K, đường H, phường B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1980, trú tại: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Cháu Nguyễn Thành Đ1, sinh 2010;

- Cháu Hồ Thị Kim T4, sinh năm 2016.

Người đại diện hợp pháp cho cháu T4 và cháu Đ1: Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị C. Cùng trú tại: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Văn phòng C1 là Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: ông Trần Văn T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Cẩm L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/8/2022, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Anh K trình bày và yêu cầu:

Ngày 24/11/2020, tại Văn phòng C1, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là Văn phòng C1. Địa chỉ: ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh bà Nguyễn Thị Cẩm L là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC686601, số vào sổ cấp GCN CH07422 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/9/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị P.

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 theo văn bản công chứng số 3999, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền đầy đủ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên. Hồ sơ được ghi nhận chính lý sang tên cho ông T vào ngày 15/11/2021 theo hồ sơ số 008991CN001. Tuy nhiên, khi ông T đến thăm đất thì bà Nguyễn Thị P cùng một số người thân đã ngăn cản, không cho ông T vào sử dụng đất, không rõ căn cứ vào đâu.

Vì vậy, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C và ông Hồ Văn Đ chấm dứt hành vi cản trở, không cho ông T sử dụng thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC686601, số vào sổ cấp GCN CH07422 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/9/2015, đã chỉnh lý sang tên cho ông T vào ngày 15/11/2021 theo hồ sơ số 008991CN001, vì ông T là người nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Theo đơn khởi kiện (phản tố) ngày 08/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/9/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị P là ông Bùi Văn T2 trình bày và yêu cầu:

Vào khoảng ngày 20/8/2020, do con trai của bà P bị tai nạn cần tiền chữa trị nên bà có nhu cầu vay tiền. Thông qua giới thiệu, bà biết bà Nguyễn Thị Cẩm L là người cho vay tiền nên bà đồng ý vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), với lãi suất 15.000.000 đồng/tháng, tương đương 3%/tháng, không ấn định thời hạn trả, khi nào có tiền thì hoàn trả gốc. Để đảm bảo cho khoản vay, bà P thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC686601, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07422 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/9/2015 đứng tên bà P, đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người môi giới dẫn bà P đến Văn phòng C1 để ký giấy tờ vay và nhận tiền. Tại đây, nhân viên của văn phòng C1 đưa giấy tờ cho bà ký, sau đó bà L giao tiền cho bà.

Đến khoảng tháng 11/2020, bà P tiếp tục hỏi vay bà L thêm 100.000.000 đồng, với lãi suất 10.000.000 đồng/tháng (tức 10%/tháng), không thỏa thuận thời hạn trả, khi nào trả hết gốc thì được nhận lại giấy tờ đất.

Bà P cho biết đã đóng lãi đầy đủ, bà L thường xuyên đến nhà thu tiền lãi. Giấy tờ vay tiền của hai lần vay trên do bà L giữ.

Tính đến tháng 10/2021, bà L không còn đến thu lãi, bà P nhiều lần gọi điện nhưng bà L không nghe máy, hoặc khi biết bà P gọi thì tắt máy. Tổng số tiền lãi bà P đã nộp cho bà L là 295.000.000 đồng.

Đến khi ông Trần Văn T (chồng bà L) khởi kiện, bà P mới biết các giấy tờ trước đây bà ký tại Văn phòng công chứng không phải là giấy vay tiền, mà là Hợp đồng ủy quyền cho bà L đối với thửa đất nêu trên; sau đó bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng để cho chồng là ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc làm của vợ chồng bà L là không đúng thực tế, vì bà chỉ vay tiền và thế chấp giấy tờ đất, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thửa đất này bà P đã cho con gái là Nguyễn Thị C từ năm 2010; con gái bà đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay. Hiện trên đất có bốn người sinh sống, gồm: Nguyễn Thị C, Hồ Văn Đ (con rể) và hai cháu ngoại Nguyễn Thành Đ1, Hồ Thị Kim T4. Ngoài ra, trên đất còn có ba ngôi mộ của mẹ chồng bà P, chồng và con trai của bà P.

Bà P khai rằng bà không biết chữ, khi đến phòng công chứng, nhân viên chỉ đưa giấy tờ để bà ký mà không giải thích nội dung. Việc bà L lợi dụng, lừa bà ký hợp đồng ủy quyền rồi sau đó chuyển nhượng cho ông T là không đúng. Do đó, bà P đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C1, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020;

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 số 3999, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020;

Hủy nội dung chính lý biến động ngày 15/11/2021 về việc sang tên cho ông Trần Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC686601, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07422 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; Sau khi hủy, bà P được đăng ký kê khai, chỉnh lý lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Theo đơn khởi kiện (phản tố) ngày 19/10/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Hồ Văn Đ trình bày và yêu cầu:

Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị C là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn từ năm 2010. Sau khi kết hôn, mẹ vợ là bà Nguyễn Thị P có cho bà C thừa đất số 484, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, để vợ chồng ông bà xây nhà ở và trông coi mồ mả của gia đình trên đất.

Ban đầu, vợ chồng ông bà xây dựng căn nhà cấp 4, kết cấu cột bê tông, mái tole, làm nơi sinh sống. Đến khoảng năm 2017, ông Đ trúng số nên tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà mới kiên cố hơn, trị giá khoảng hơn 01 tỷ đồng.

Từ thời điểm đó đến nay, vợ chồng ông bà cùng hai con là Nguyễn Thành Đ1 và Hồ Thị Kim T4 sinh sống ổn định, liên tục trên đất, không có ai tranh chấp hoặc ngăn cản, cũng không hay biết việc vay tiền, thế chấp hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà L.

Ông bà cho rằng thửa đất và căn nhà là tài sản do mẹ cho và do vợ chồng ông bà tạo lập, sinh sống ổn định, nên việc bà L, ông T ký hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2021 là không đúng thực tế. Do đó, ông Đ không đồng ý với hợp đồng thuê đất và đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà đất ngày 01/12/2021 giữa bên cho thuê là ông Trần Văn T và bên thuê là bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C, đối với thửa đất số 484,

tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị C vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau: thống nhất trình bày của ông Hồ Văn Đ, không trình bày bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm L vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Do có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị P, nên khi biết bà P có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L và chồng là ông Trần Văn T đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuy nhiên, do không am hiểu pháp luật, khi làm thủ tục tại Văn phòng C1, bà không chuẩn bị giấy xác nhận đất nông nghiệp, nên được công chứng viên hướng dẫn lập hợp đồng ủy quyền giữa bà P và bà L trước, sau đó bà L thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Trần Văn T. Sau đó, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên mình.

Bà L cho rằng việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, có thật, không giả tạo. Do đó, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Nguyễn Thị P về việc cho rằng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 trình bày tại công văn số 71/CV-VPCCTHT ngày 22/8/2022 như sau:

Vào ngày 20/8/2020 và 25/11/2020 và ngày 24/11/2020 Văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C1, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 số 3999, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020.

Sau khi xem xét giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng. Văn phòng C1 xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 376/2025/DS-ST, ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 408; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 27; Điều 31 của Luật đất đai; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C và ông Hồ Văn Đ chấm dứt hành vi cản trở, không cho ông T sử dụng thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P và ông Hồ Văn Đ về việc:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2267, quyển số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 3999, quyển số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị P (do bà Nguyễn Thị Cẩm L đại diện với ông Trần Văn T.

Vô hiệu hợp đồng thuê nhà, đất ngày 01/12/2021 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Văn T với bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C.

Ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định.

Bà Nguyễn Thị P được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.002,6 m², diện tích cắt ranh theo hiện trạng sử dụng đất là 937 m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

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

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm

việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 95/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 15/7/2024 - kèm theo bản án).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 02/10/2025, ông Trần Văn T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Cẩm L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà P không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Phạm Tiên Thiên T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Việc ủy quyền và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T5, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung:

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L.

+ Ông Trần Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 26/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 02/10/2025 ông Trần Văn T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Cẩm L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Toà án đã mở phiên tòa xét xử lần thứ nhất vào ngày 21-4-2026 nhưng đã hoãn phiên tòa do vắng mặt đương sự và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Cẩm L đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T thấy rằng:

Diện tích đất 1.002,6m² thuộc thửa số 484, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2015 do bà Nguyễn Thị P đứng tên.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thu thập tại hồ sơ vụ án có cơ sở xác định tại thời điểm bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Cẩm L ngày 20/8/2020 có nội dung bà L được thực hiện các quyền đối với diện tích đất 1.002,6m² thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4 và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho ông Trần Văn T ngày 24/11/2020 thì trên diện tích đất 1.002,6m² có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị C (con của bà P) xây trên đất, ngoài ra trên đất còn có 03 ngôi mộ. Khi bà P ký hợp đồng uỷ quyền cho bà L và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T các bên không thoả thuận tài sản trên đất, không có ý kiến của ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị C là chủ sở hữu nhà trên đất. Mặt khác từ khi bà P ký hợp đồng uỷ quyền cho bà L và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì các bên chưa giao nhận đất, bà P và vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị C vẫn là người quản lý, sử dụng đất.

Đối với hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 01/12/2021 giữa bên cho thuê là ông Trần Văn T và bên thuê là bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C, đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, có nội dung: Ông T cho bà P, bà C thuê nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m² nhằm mục đích để ở và canh tác đất nông nghiệp. Tuy nhiên, như phân tích thì tài sản trên đất các bên không thoả thuận sang nhượng, vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà P và vợ chồng ông Đ2, bà C. Mặt khác, nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ2, bà C nhưng ông Đ2 không biết và không có ý kiến đối với hợp đồng thuê nhà đất.

Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa bà P và bà L; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông

T; vô hiệu hợp đồng thuê nhà đất giữa ông T và bà P, bà C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Ông T, bà L phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 376/2025/DS-ST, ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 408; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26; Điều 27; Điều 31 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C và ông Hồ Văn Đ chấm dứt hành vi cản trở, không cho ông T sử dụng thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P và ông Hồ Văn Đ về việc:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2267, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 3999, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020 đối với thửa đất số 484,

tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị P (do bà Nguyễn Thị Cẩm L đại diện với ông Trần Văn T.

Vô hiệu hợp đồng thuê nhà, đất ngày 01/12/2021 đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.002,6m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Văn T với bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C.

Ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định.

Bà Nguyễn Thị P được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.002,6 m², diện tích cắt ranh theo hiện trạng sử dụng đất là 937 m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

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

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 95/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 15/7/2024 - kèm theo bản án).

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định tổng cộng là 30.255.000 đồng, số tiền này nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Trần Văn T có nghĩa vụ chịu 1.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006676 ngày 24/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (hiện nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh) ông Trần Văn T còn phải nộp tiếp 900.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Văn Đ không phải chịu tiền án phí. H lại cho ông Hồ Văn Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0006971 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, hiện nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh).

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006982 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006980 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 3 -TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Lê Hữu Chiến