

Bản án số: 680/2026/DS-PT

Ngày: 19-5-2026

Về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu
hợp đồng ủy quyền, 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 Hoàng Thị Thúy Lành

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yên

Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

- 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: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 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 1193/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 26 - 9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng C, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số F Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh An Giang. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Tô Thanh Q, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp A, xã K, Thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2

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

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn K, xã G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Đoàn Nguyễn Chí T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: 1 khu phố B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn L là người có quyền nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Hồng C do người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà Nguyễn Hồng C là chủ sử dụng các phần đất tại các thửa đất số 890, 891, 70, 71, TĐĐ: 26 đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc đất là bà C được ba mẹ bà C cho. Bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các phần đất nêu trên theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 558184, số vào sổ cấp giấy CN 10283 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cấp ngày 16/01/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 558185, số vào sổ cấp giấy CN 10282 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cấp ngày 16/01/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 886539, số vào sổ cấp giấy CS 02264 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp ngày 16/01/2024.

Do có khó khăn về kinh tế và được giới thiệu của người quen nên bà C có liên hệ ông Tô Thanh Q để vay một số tiền để làm ăn. Ông Q đồng ý cho bà C vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà C có thể chấp cho ông Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Q chỉ mới giao cho bà C số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) hai bên có lập giấy vay tiền vào ngày 08/3/2024 để làm tin. Số tiền 50.000.000 đồng còn lại ông Q sẽ giao vào ngày 11/3/2024 (tức là 3 ngày sau) nhưng đến nay ông Q vẫn chưa giao cho bà C số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Sau đó, ngày 11/3/2024 ông Q yêu cầu bà C ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất của bà C và sẽ giao cho bà C số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Do tin tưởng ông Q và tại văn phòng C2 không giải thích gì thêm nên bà C ký vào Hợp đồng ủy quyền toàn quyền số 910, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng các phần đất nêu trên cho ông Q và ông Q cũng không giao cho bà C số tiền 50.000.000 đồng như các bên đã thỏa thuận.

Sau này, bà C biết được bà đã ký giấy ủy quyền cho ông Q, để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình, bà C đã khởi kiện đến tòa án và yêu cầu giải quyết như sau:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 910, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C với ông Tô Thanh Q đối với thửa đất số 890, thửa đất 891, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

- Buộc ông Tô Thanh Q phải trả lại cho bà Nguyễn Hồng C bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các phần đất số DM 558184, số vào sổ cấp giấy CN

10283; số DM 558185, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) cấp cùng ngày 16/01/2024; số vào sổ cấp giấy CN 10282; số CQ 886539, số vào sổ cấp giấy CS 02264 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp cùng ngày 07/5/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C được biết ông Q đã chuyển nhượng 03 thửa đất 890, 70, 71, cùng tờ bản đồ số 26 cho ông Nguyễn Văn L. Ông L chưa được đăng ký sang tên.

Do đó, bà C khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1890, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Bị đơn ông Tô Thanh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không nộp tài liệu chứng cứ gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L do người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Nguyễn Chí T1 trình bày:

Tháng 5/2024, qua sự giới thiệu của người quen, được biết ông Tô Thanh Q đang chào bán các thửa đất số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), trước khi thực hiện giao dịch thì phía ông Q và ông L xem đất, thỏa thuận giá cả, khi xem đất thì ông Q chỉ đất trống, không có vật, công trình trên đất, nên ông L đồng ý mua với giá là 1.500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ra văn phòng C2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất 890, 70, 71, ông L đã giao tiền cho ông Q, ông Q đã giao 03 giấy chứng nhận bản chính cho ông L để làm thủ tục đăng ký sang tên ông L. Tuy nhiên, ông L nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục đăng ký thì bị trả hồ sơ do bà C đang tranh chấp đối với các thửa đất này.

Nay ông L có yêu cầu độc lập:

- Buộc bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1890, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông L yêu cầu bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 2.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), nguồn gốc các thửa đất 890, 891, 70, 71 và 58, cùng tờ bản đồ số 26 là cha mẹ cho các chị em bà, bà là chị ruột của bà Nguyễn Hồng C. Năm 2023, do em gái bà gặp nhiều khó khăn, nên được nhà nước hỗ trợ xây nhà, phần đất 890, 891 của C không đủ diện tích để được xây nhà tình nghĩa nên bà đã đồng ý cho em ruột bà cất nhà trên thửa đất 58 của bà. Bà đồng ý để bà C tiếp tục ở trên

thửa đất 58 của bà, nếu bà có tranh chấp sẽ tranh chấp bằng vụ án khác. Bà xác định bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 910, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024 giữa bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C2 xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này. Văn phòng kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của tòa án.

Tại phiên tòa ngày 19/9/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Hồng C do bà Nguyễn Thị Thu T đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì mới. Bà C đã yêu cầu Tòa án vô hiệu toàn bộ các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, liên quan đến các thửa đất 890, 891, 70, 71 cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh. Do các hợp đồng này giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà C với ông Q, số tiền vay ghi theo giấy thế chấp tài sản là 200.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn 03 năm, tuy nhiên, bà C chỉ nhận số tiền 150.000.000 đồng từ Trương Văn C1 chuyển khoản số tiền 47.000.000 đồng và Nguyễn Thị T2 chuyển khoản số tiền là 92.000.000 đồng vào số tài khoản 66xxxxxx159 mang tên Nguyễn Hồng C tại Ngân hàng N. Tuy nhiên, bà C không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ của Trương Văn C1, Nguyễn Thị T2, không biết mối liên hệ giữa họ với ông Tô Thanh Q. Do nhiều lần yêu cầu ông Q tiếp tục chuyển tiếp cho bà 50.000.000 đồng nhưng bà không liên hệ được với ông Q nên bà đã khởi kiện. Ngoài ra, bà C cũng không có giấy tờ gì khác thể hiện bà C chỉ nhận số tiền 150.000.000 đồng từ ông Q, bà C thừa nhận bà đã ký tên vào giấy thế chấp tài sản nhằm mục đích vay 200.000.000 đồng của ông Q. Nếu tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, thì bà C cũng tự nguyện trả lại số tiền 150.000.000 đồng theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận 1,5%/tháng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/3/2024 cho đến ngày xét xử 19/9/2025 cho ông Q. Trên các thửa đất 891 thì có một phần căn nhà tình nghĩa của bà C, được nhà nước hỗ trợ xây dựng, căn nhà bà C đang sinh sống có một phần thuộc thửa 891, một phần thuộc thửa đất 58 (do bà Nguyễn Thị M1 chị ruột của bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà M1 đồng ý cho bà C cất nhà ở. Bà xác định bà C chỉ vay tiền của ông Q nhưng do không hiểu biết đã ký hợp đồng ủy quyền, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông Q phải trả lại bản chính các giấy chứng nhận cho bà C, đối với các giấy chứng nhận ông L giữ, thì bà C không có thực hiện giao dịch với ông L nên không có yêu cầu. Bà C đồng ý trả lại số tiền đã vay và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L do ông Đoàn Nguyễn Chí T1 đại diện trình bày: Ông L giữ nguyên yêu cầu độc lập, không có bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì mới. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2024 thì giá chuyển nhượng đối với 03 thửa đất số 890, 70, 71 là 400.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 đồng, tuy nhiên ông L không có giấy tờ giao nhận số tiền 1.500.000.000 đồng với ông Q, nên ông L không tranh chấp đòi với số tiền chuyển

nhượng, không yêu cầu ông Q (đã đại diện bà C) phải trả lại số tiền đã chuyển nhượng đã nhận là 1.500.000.000 đồng trong vụ án này, cũng không yêu cầu phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2024), mà chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2024 bị tuyên bố vô hiệu là yêu cầu bồi thường thiệt hại là buộc bà C và ông Q liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 2.000.000.000 đồng theo giá trị thị trường của 03 thửa đất 890, 70, 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, theo chứng thư thẩm định giá, định giá giá trị của 03 thửa đất 890, 70, 71 có giá là 902.260.000 đồng. Do đó, ông L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Q và bà C liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 902.260.000 đồng là giá trị của 03 thửa đất số 890, 70, 71. Đối với bản chính của 03 giấy chứng nhận của 03 thửa đất 890, 70, 71 thì ông L đang giữ, khi nào ông Q, bà C trả đủ tiền thì ông L trả giấy. Ngoài ra, ông L không có yêu cầu ông Q trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng, không tranh chấp, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh, quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 124, 131, 133, 398, 407, khoản 2 Điều 408, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng C

1.1 Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất công chứng số 910, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024 tại Văn phòng C2 (nay là văn phòng C2) giữa bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q đối với thửa đất số 890, thửa đất 891, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

1.2 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1890, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Hồng C có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.3 Buộc ông Tô Thanh Q trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 558184, số vào sổ cấp giấy CN 10283 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) cấp ngày 16/01/2024.

1.4 Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 558185, số vào sổ cấp giấy CN 10282 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) cấp ngày 16/01/2024; bản chính 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 886539 và CQ 886538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp cùng ngày 07/5/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L

Buộc bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 200.000.000 đồng; buộc ông Tô Thanh Q phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 302.260.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L yêu cầu bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 400.000.000 đồng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Tô Thanh Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 82.000.000 đồng, ông Q phải hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng C số tiền bà C nộp là 17.000.000 đồng, ông Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền ông L nộp là 65.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Tô Thanh Q phải chịu 16.013.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước.

- Buộc bà Nguyễn Hồng C, ông Tô Thanh Q liên đới phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Bà Nguyễn Hồng C được khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000669 ngày 29/3/2024 và số 0004743 ngày 03/6/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Tây Ninh vào thi hành án phí.

- Ông Nguyễn Văn L được miễn án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025 ông Nguyễn Văn L, là người có quyền nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc ông L.

Ngày 27/2/2026, bà Nguyễn Thị Thu T nộp đơn kháng cáo tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo hướng buộc ông Q là người trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và bà C trả cho ông Q số tiền thực nhận 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đoàn Nguyễn Chí T1 cung cấp Hợp đồng uỷ quyền lại ngày 09/5/2024 tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên uỷ quyền Nguyễn Hồng C, người đại diện là Tô Thanh Q, bên uỷ quyền là ông Nguyễn Văn L, đối tượng uỷ quyền là thửa đất số 891, tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện Đ, nội dung uỷ quyền là toàn bộ các quyền của người sử dụng đất. Ông T1 cho rằng, ông Q đã chuyển nhượng cho ông L 3 thửa đất và uỷ quyền cho ông L 01 thửa đất của bà C. Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Q, bà C liên đới bồi thường giá trị 4 thửa đất là 1.128.629.000 đồng theo giá trị thẩm định giá. Ông T1 còn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa người có quyền nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn V, người môi giới đất cho ông L nhận chuyển nhượng của ông Q và là người hiện đang giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền nghĩa vụ liên quan. Bà T yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà T đại diện cho bà C yêu cầu buộc ông Q là người trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và bà C trả cho ông Q số tiền thực nhận 150.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của TAND Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh. Buộc bà C liên đới với ông Q bồi thường cho ông L số tiền 902.260.000 đồng.

Đề nghị không xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, ngày 08/10/2025 nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272,

Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Thu T đại diện cho bà Nguyễn Hồng C kháng cáo yêu cầu ông Q trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và đồng ý trả ông Q 150.000.000 đồng tiền vay thực nhận cùng tiền lãi theo quy định. Xét thấy, bà T nhận bản án ngày 15/10/2025 nhưng 27/2/2026 mới nộp đơn kháng cáo tại Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh (sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm). Bà cho rằng trước đó bà có nộp đơn tại Toà án nhân dân khu vực 3 và Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhưng không có chứng cứ chứng minh về việc nộp đơn kháng cáo nhưng không được nhận. Do đó kháng cáo của bà T đại diện cho bà C không được xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, những người có quyền nghĩa vụ liên quan khác đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông L:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 đại diện cho ông L yêu cầu bồi thường 1.128.692.000 đồng (bao gồm cả thửa đất 891). Ông T1 cung cấp Hợp đồng uỷ quyền lại ngày 09/5/2024 tại Văn phòng C2 (Số C, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên uỷ quyền Nguyễn Hồng C, người đại diện là Tô Thanh Q, bên uỷ quyền là ông Nguyễn Văn L, đối tượng uỷ quyền là thửa đất số 891, tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện Đ, nội dung uỷ quyền là toàn bộ các quyền của người sử dụng đất. Ông T1 cho rằng, ông Q đã chuyển nhượng cho ông L 3 thửa đất và uỷ quyền cho ông L 01 thửa đất của bà C. Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Q, bà C liên đới bồi thường giá trị 4 thửa đất là 1.128.629.000 đồng theo giá trị thẩm định giá. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 đại diện cho ông L yêu cầu bồi thường số tiền 902.260.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá (không bao gồm thửa 891). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 lại yêu cầu bồi thường 1.128.629.000 đồng (giá trị của 4 thửa đất). Yêu cầu của ông T1 vượt quá yêu cầu ban đầu tại cấp sơ thẩm nên không được xem xét tại cấp phúc thẩm đối với giá trị thửa đất 891.

[2.2] Ông T1 còn cho rằng hiện ông L không giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất (890, 70, 71). Hiện các giấy chứng nhận này do ông Nguyễn Văn V (không rõ địa chỉ), là người môi giới bán đất cho ông L đang giữ nên đề nghị huỷ án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng. Xét thấy, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện lời trình bày của ông T1, xác nhận ông L là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp và đồng ý trả lại khi phía ông Q, bà C trả tiền. Ông T1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh hiện ông V đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xem xét.

[2.3] Xét thấy, Hợp đồng hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa bà C với ông Q công chứng số 910, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024 tại Văn phòng C2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1890, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất

số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) được cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu. Các bên không tranh chấp nên không đề cập.

Về số tiền bồi thường: Ông L yêu cầu buộc bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 902.260.000 đồng tương đương giá trị của 03 thửa đất 890, 70, 71 theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/208-HD/TĐG LA-BĐS ngày 20/6/2025 của Công ty cổ phần T3. Cấp sơ thẩm xác định thiệt hại của ông L là chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm giải quyết tranh chấp là 902.260.000 đồng - 400.000.000 đồng = 502.260.000 đồng là không phù hợp. Ông L không được nhận tài sản trong vụ án này nên thiệt hại phải được xác định là toàn bộ giá trị thửa đất. Do ông Tô Thanh Q và bà Nguyễn Hồng C cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn L theo định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Hồng C cũng có một phần lỗi nên cũng phải chịu trách nhiệm liên đới cùng với ông Q bồi thường cho ông L. Bà C vay tiền nhưng lại ký hợp đồng uỷ quyền dẫn đến việc ông L làm tướng ông Q có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó lỗi của các bên là ngang nhau nên phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L 902.260.000 đồng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan và toàn diện; kháng cáo của ông Nguyễn Văn L là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần. Không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc bồi thường giá trị thửa đất 891, tờ bản đồ số 26; Không chấp nhận yêu cầu huỷ án sơ thẩm của ông L.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử, sửa án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Thanh Q và bà Nguyễn Hồng C phải liên đới nộp án phí DSST đối với số tiền 902.260.000 đồng phải trả cho ông L.

[6] Chi phí đăng tin: Ông Nguyễn Văn L là người kháng cáo phải chịu chi phí đăng tin.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí phúc thẩm dân sự: do kháng cáo của ông Nguyễn Văn L được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 362/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 124, 129, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 92, 147, 157, 158, 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

Áp dụng các Điều 122, 124, 131, 133, 398, 407, khoản 2 Điều 408, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng C

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất công chứng số 910, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024 tại Văn phòng C2 (nay là văn phòng C2) giữa bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q đối với thửa đất số 890, thửa đất 891, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1890, quyển số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2024 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng C do ông Tô Thanh Q đại diện với ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 890, thửa đất 70 và thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Hồng C có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.3. Buộc ông Tô Thanh Q trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 558184, số vào sổ cấp giấy CN 10283 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) cấp ngày 16/01/2024.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 558185, số vào sổ cấp giấy CN 10282 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) cấp ngày 16/01/2024; bản chính 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 886539 và CQ 886538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp cùng ngày 07/5/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L

Buộc bà Nguyễn Hồng C và ông Tô Thanh Q phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 902.260.000 đồng (Chín trăm lẻ hai triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Tô Thanh Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 82.000.000 đồng, ông Q phải hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng C số tiền bà C nộp là 17.000.000 đồng, ông Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền ông L nộp là 65.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Hồng C, ông Tô Thanh Q liên đới phải chịu 39.067.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Hồng C đã nộp theo biên lai thu số 0000669 ngày 29/3/2024 và số 0004743 ngày 03/6/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Tây Ninh vào thi hành án phí.

5. Chi phí đăng tin: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 6.750.000 đồng tiền cho phí đăng tin đối với ông Tô Thanh Q. Ông L đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 3- Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương 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**

Hoàng Thị Thúy Lành