

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 662/2026/DS-PT

Ngày 14-5-2026

V/v “*Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Phước Thanh;

2. Ông Trần Trọng Nhân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 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: 158/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, về tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đào Thị Thanh T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08-01-2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hồ Thượng Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

1. Văn phòng C. Địa chỉ: Ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

+ Ông Lý Nghĩa D, sinh năm 1990. Địa chỉ: B, Lầu D L, Khu phố D, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13-3-2026); có mặt;

+ Ông Dương Quang H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số I L, Phường B B, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ liên hệ: Số G P, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13-3-2026); có mặt.

+ Ông Hoàng Văn D1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số nhà C, đường E, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15-3-2024; Văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền ngày 09-3-2026).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn S thống nhất trình bày:

Bà Đào Thị Thanh T là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, diện tích 295.8 m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh). Ngày 01-3-2022, bà T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hồ Thượng Đ với giá là 1.650.000.000 đồng. Các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022 tại Văn phòng C. Bà T đã nhận đủ số tiền 1.650.000.000 đồng từ ông Đ, bàn giao đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt QSDĐ) đối với thửa đất số 99 cho ông Đ.

Đến tháng 4/2022, ông Đ thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với bà T, bà T đồng ý. Theo đó, ông Đ trả bản chính hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất số 99 lại cho bà T và bà T trả lại cho ông Đ 1.650.000.000 đồng (cụ thể bà T đưa tiền mặt cho ông Đ 1.570.000.000 đồng và căn trừ số tiền ông Đ nợ bà T là 80.000.000 đồng). Ông Đ hứa hẹn làm văn bản hủy bỏ hợp đồng ủy quyền này tại Văn phòng công chứng nhưng vẫn không làm. Do bà T liên tục hỏi thúc nên ngày 20-01-2023, ông Đ ký văn bản “Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đất” với bà T. Bà T liên hệ Văn phòng C để làm thủ tục đơn phương hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thì được biết ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 nêu trên cho bà Trần Thị H, theo hợp đồng công chứng số 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 tại Văn phòng C. Bà T không nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Trần Thị H, cũng không cho ông Đ vay số tiền 1.500.000.000 đồng và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 để làm tin như lời trình bày của ông Đ.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng gồm:

+ Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đào Thị Thanh T với ông Hồ Thượng Đ, số công chứng 6950, quyền số 07/2020TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, của

Văn phòng C, về việc bà T ủy quyền cho ông Đ toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói ngày 01-3-2022, giữa bà Đào Thị Thanh T và ông Hồ Thượng Đ, về việc chuyển nhượng thửa đất số 99 nêu trên.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Thanh T (do ông Hồ Thượng Đ đại diện) với bà Trần Thị H, số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 tại Văn phòng C, về việc chuyển nhượng thửa đất số 99 nêu trên.

Công nhận Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 99 giữa bà Đào Thị Thanh T và ông Hồ Thượng Đ lập ngày 20-01-2023 là có hiệu lực.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H, bà T không đồng ý toàn bộ.

Bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án này. Bà T xác định phần đất tranh chấp tương ứng với khu B của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 20-2024, do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 06-9-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12-9-2024.

Ông Hồ Thượng Đ trình bày: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thanh T. Ngày 01-3-2022, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh) từ bà Đào Thị Thanh T, giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, hiện trạng đất trống. Ông và bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, ông đã giao đủ tiền cho bà T, bà T giao đất cho ông, ông bơm cát san lấp đất và xây lại hàng rào. Ngày 30-3-2022, ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị H, ông và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng hơn 3.000.000.000 đồng, còn cụ thể bao nhiêu ông không nhớ rõ vì sự việc đã lâu, ông đã nhận đủ tiền từ bà H.

Sau đó, ông vay tiền của bà T nhiều lần tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, cụ thể thời gian vay ông không nhớ, việc vay tiền có làm văn bản nhưng văn bản do bà T giữ, lãi suất vay là 4%/tháng; ông có trả lãi cho bà T nhưng không nhớ đã trả bao nhiêu. Để bảo đảm cho khoản vay, ông có giao cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, bà H không biết sự việc này.

Về Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đất ngày 20-01-2023, trong đó có dòng chữ "*Trong vòng 30 ngày sẽ hoàn tất hủy hợp đồng*", ông xác nhận đúng chữ ký, chữ viết của ông. Tuy nhiên, đó là do bà T yêu cầu ông ký và viết như vậy chứ thực tế không có sự việc thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Bà T trình bày bà T có đưa lại ông số tiền hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là 1.570.000.000 đồng, căn trừ luôn 80.000.000 đồng tiền nợ là không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn D1 thống nhất trình bày:

Ngày 30-3-2022, bà Trần Thị H và bà Đào Thị Thanh T do ông Hồ Thượng Đ làm đại diện đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 tại Văn phòng C. Theo đó, bà T do ông Đ làm đại diện đã chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, diện tích 295.8m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh). Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 30.000.000 đồng, giá thực tế là 4.000.000.000 đồng, bà H đã giao đủ cho ông Đ số tiền 4.000.000.000 đồng, cùng ngày các bên có lập biên bản giao nhận tiền và ông Đ đã bàn giao đất cho bà H.

Các bên gồm bên mua là bà H, bên bán có người đại diện là ông Đ thỏa thuận ông Đ là bên làm thủ tục cập nhật chỉnh lý biên động thửa đất số 99 sang tên bà H. Tuy nhiên, sau một thời gian chờ đợi, bà H không thấy ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật tên bà H, thay vào đó bà H lại nhận được Thông báo thụ lý vụ án này.

Nay, bà Trần Thị H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 tại Văn phòng C, được giao kết giữa bà Trần Thị H và ông Hồ Thượng Đ là hợp pháp.

Đồng thời, bà H có yêu cầu độc lập là yêu cầu bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 tại Văn phòng C, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có hiệu lực để bà H được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án này.

Bà H thống nhất vị trí đất tranh chấp được thể hiện tại khu B của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 20-2024, do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 về ngày 06-9-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12-9-2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Bà T rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận “Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đất” lập ngày 20-01-2023 giữa bà Đào Thị Thanh T và ông Hồ Thượng Đ là có hiệu lực. Lúc đầu ông khởi kiện hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông đã thay đổi thành yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Hiện tại, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 01-3-2022, giữa bà T và ông Đ thực tế giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 nhưng để giao dịch được nhanh chóng và ông Đ cũng có nhu cầu chuyển nhượng đất ngay cho người khác

nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại ký hợp đồng ủy quyền. Do đó, hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế giữa bà T và ông Đ thì chưa được công chứng, chứng thực nên cũng bị vô hiệu. Do hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà H cũng bị vô hiệu theo. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với bà H có sự sai lệch lớn giữa giá giao dịch thực tế, giá trên hợp đồng và giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá mà Tòa án tiến hành thẩm định nên hợp đồng chuyển nhượng này có nhiều yếu tố không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H. Bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án này.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Hoàng Văn D1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà H trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu độc lập. Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông Đ được lập thành văn bản, có công chứng nên hợp đồng này đáp ứng đầy đủ các điều kiện về nội dung và hình thức của hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực. Bà H căn cứ vào hợp đồng ủy quyền để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, hợp đồng chuyển nhượng cũng lập thành văn bản, có công chứng theo quy định nên phù hợp. Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền được ký sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm dân sự số 118/2025/DS-ST ngày 19-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T đối với bị đơn ông Hồ Thượng Đ, về tranh chấp yêu cầu công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thể hiện bằng văn bản có tiêu đề “Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đất” lập ngày 20-01-2023 là có hiệu lực.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T đối với bị đơn ông Hồ Thượng Đ, về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên ủy quyền là bà Đào Thị Thanh T với bên nhận ủy quyền là ông Hồ Thượng Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói ngày 01-3-2022, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Thượng Đ, về việc chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, loại

đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, do bà Đào Thị Thanh T đứng tên chủ sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là người đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực, để bà Trần Thị H được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99.

Vị trí đất tranh chấp được thể hiện tại khu B của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 20-2024, do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 06-9-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12-9-2024.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 25-12-2025, bà Trần Thị H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị H và ông Lý Nghĩa D, ông Dương Quang H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của H.

+ Ông Huỳnh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T trình bày: bà Đào Thị Thanh T không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về tài sản tranh chấp: Diện tích đất 295.8 m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN394410, số vào sổ cấp GCN: CS04555 ngày 02-5-20218, do bà Đào Thị Thanh T đứng tên.

2.2. Xét Hợp đồng ủy quyền công chứng số 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, giữa bà Đào Thị Thanh T và ông Hồ Thượng Đ, nhận thấy:

Theo nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T và ông Huỳnh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Ngày 01-3-2022, bà T chuyển nhượng cho ông Hồ Thượng Đ diện tích đất 295.8 m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6; với giá 1.650.000.000 đồng. Thực tế bà T và ông Đ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 nhưng để giao dịch được nhanh chóng và ông Đ cũng có nhu cầu chuyển nhượng đất ngay cho người khác nên các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022. Bà T đã nhận đủ số tiền 1.650.000.000 đồng từ ông Đ, bàn giao đất cho ông Đ và giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ.

Theo ông Hồ Thượng Đ trình bày: Ngày 01-3-2022, ông nhận chuyển nhượng QSDĐ nêu trên của bà Đào Thị Thanh T, giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, hiện trạng đất trống. Ông Đ và bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD; ông Đ giao đủ tiền cho bà T, bà T giao đất cho ông Đ, ông Đ bơm cát san lấp đất và xây lại hàng rào.

Do đó, có căn cứ xác định chính bà T xác nhận việc bà T đã chuyển nhượng QSDĐ này cho ông Đ và bà T đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho ông Đ xong. Ông Đ xác định sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ này ông Đỉnh X lại hàng rào, bơm cát nâng nền đất. Đồng thời, bà T, ông Đ đều xác định không ký hợp đồng CNQSDĐ mà bà T lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022. Hội đồng xét xử nhận thấy, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng theo ý chí nguyện vọng của mình, Hợp đồng ủy quyền này được lập thành văn bản và được công chứng hợp pháp, nên hợp đồng này có hiệu lực. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền này, ông Đ đại diện hợp pháp cho bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho bà H là phù hợp với quy định của pháp luật; nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng

11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 giữa bà T do ông Đ đại diện theo uỷ quyền với bà H là có hiệu lực, nên được tiếp tục thực hiện.

Ngoài ra, bà T trình bày ngày 20-01-2023, giữa bà T và ông Đ có ký văn bản “Thông báo hủy bỏ hợp đồng uỷ quyền đất” và ông Đ có ghi thêm vào nội dung “... Trong vòng 30 ngày sẽ hoàn tất hủy hợp đồng...” nhưng đến nay ông Đ, bà T vẫn không thực hiện được việc hủy bỏ hợp đồng uỷ quyền này theo đúng quy định của pháp luật và “Thông báo hủy bỏ hợp đồng uỷ quyền đất ghi ngày 20-01-2023” là sau ngày ông Đ chuyển nhượng đất này cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022; nên cần chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên uỷ quyền là bà Đào Thị Thanh T với bên nhận uỷ quyền là ông Hồ Thượng Đ.

2.3. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là đại diện theo uỷ quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H, nhận thấy:

Theo ông Hồ Thượng Đ trình bày: Ngày 30-3-2022, ông Đ chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp này cho bà Trần Thị H, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022; giá chuyển nhượng hơn 3.000.000.000 đồng (Do đã lâu không nhớ rõ), ông Đ nhận đủ tiền từ bà H.

Bà Trần Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của bà H là ông Hoàng Văn D1 trình bày: Ngày 30-3-2022, bà Đào Thị Thanh T do ông Hồ Thượng Đ làm đại diện đã chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 295.8m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6; giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng; bà H đã giao đủ tiền cho ông Đ nhận, có lập biên bản giao nhận tiền và ông Đ đã bàn giao đất cho bà H; thỏa thuận ông Đ có nghĩa vụ cập nhật chỉnh lý biên động thửa đất số 99 này sang tên bà H, nhưng nhiều lần bà H hỏi thúc, ông Đ vẫn chưa thực hiện. Nay, bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 để bà H được đứng tên giấy đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện ngày 30-3-2022 bà Đào Thị Thanh T do ông Hồ Thượng Đ là người đại diện theo uỷ quyền của bà T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H diện tích đất 295.8m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, với số tiền là 4.000.000.000 đồng; bà H đã giao đủ tiền cho ông Đ nhận, có lập biên bản giao nhận tiền và có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên và được công chứng hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể: Căn cứ vào Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 6950, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, trong đó tại Điều 1 của Hợp đồng uỷ quyền này có nội dung bà T uỷ quyền cho ông Đ được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất..... nhận tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và được thụ hưởng số tiền bán đất....; nên ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp này cho bà H và được công chứng hợp pháp là phù hợp với quy định của pháp luật; nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H là có hiệu lực, nên được tiếp tục thực hiện; do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022 nêu trên. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 295.8m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6 nêu trên.

2.4. Ngoài ra, việc bà T trình bày bà T có đưa lại cho ông Đ số tiền hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là 1.570.000.000 đồng và cần trừ tiền ông Đ còn nợ 80.000.000 đồng, tổng cộng là 1.650.000.000 đồng nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà T; đồng thời ông Đ không thừa nhận và cho rằng đây là số tiền ông Đ vay tiền nhiều lần của bà T; do đó, nếu bà T và ông Đ có phát sinh tranh chấp đối với số tiền này thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H; không chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; sửa Bản án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thanh T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, có hiệu lực; Bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 295.8m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6 nêu trên.

Do bà T và bà H đều cho rằng mình đang quản lý đất; nên để bảo đảm cho việc thi hành án, cần tuyên buộc bà T và ông Đ có nghĩa vụ giao trả đất này cho bà H được quản lý sử dụng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

4. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 1 Điều 227, Khoản 1, 2 Điều 228, Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 138, Điều 140, Điều 141, Điều 400, Điều 401, Điều 502, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 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; tuyên xử:

4.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T đối với bị đơn ông Hồ Thượng Đ, về tranh chấp yêu cầu công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thể hiện bằng văn bản có tiêu đề “Thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đất” lập ngày 20-01-2023 là có hiệu lực.

4.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T đối với bị đơn ông Hồ Thượng Đ, về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6950, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên ủy quyền là bà Đào Thị Thanh T với bên nhận ủy quyền là ông Hồ Thượng Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói ngày 01-3-2022, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Thượng Đ, về việc chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6, loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, do bà Đào Thị Thanh T đứng tên chủ sử dụng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11113, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là người đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H.

4.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 11113, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30-3-2022, tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị Thanh T có ông Hồ Thượng Đ là đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực.

4.4. Buộc bà Đào Thị Thanh T và ông Hồ Thượng Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 295.8 m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thửa 99, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh) và các tài sản gắn liền với đất.

Vị trí đất tranh chấp được thể hiện tại khu B của Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 20-2024, do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 06-9-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12-9-2024.

4.5. Buộc bà Đào Thị Thanh T giao nộp lại cho cơ quan có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN394410, sổ vào sổ cấp GCN:

CS04555 ngày 02-5-2018, do bà Đào Thị Thanh T đứng tên, để cấp lại cho bà Trần Thị H theo quyết định của bản án này.

4.6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN394410, sổ vào sổ cấp GCN: CS04555 ngày 02-5-2018, do bà Đào Thị Thanh T đứng tên; để cấp lại cho bà Trần Thị H theo quyết định của bản án này.

4.7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp là 21.900.000 đồng.

+ Bà Đào Thị Thanh T tự nguyện chịu 1.900.000 đồng và đã thanh toán xong.

+ Buộc bà Đào Thị Thanh T chịu 10.000.000 đồng, do bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng toàn bộ; nên buộc bà T trả cho bà Trần Thị H 10.000.000 đồng.

+ Buộc ông Hồ Thượng Đ chịu 10.000.000 đồng, do bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng toàn bộ; nên buộc ông Hồ Thượng Đ trả cho bà Trần Thị H 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đào Thị Thanh T phải chịu 900.000 đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010970 ngày 04-01-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Tây Ninh) và 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000842 ngày 15-7-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả số tiền còn thừa cho bà T 300.000 đồng.

+ Ông Hồ Thượng Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trần Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0011267 ngày 22-3-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Tây Ninh).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0016565 ngày 25-12-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

8. 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn