TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 343/2026/DS-PT
Ngày: 23- 03 -2026
Về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng vay tài sản"

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: Bà Võ Thị Hồng Mai

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn - 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 03 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 829/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 765/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1, Ông Huỳnh Quốc C, sinh năm 1996

2. Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Tổ A ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quốc C: Ông Huỳnh Quốc D. (Văn bản ủy quyền ngày tháng năm 2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh H – Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Trần Phi H1, sinh năm 1974

Địa chỉ đăng ký thường trú: Số B H, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú:Số H Bờ Tây Kinh C,xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Hương G, sinh năm 1967

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

2. Bà Lâm Thị Mai T1, sinh năm 1992

3. Ông Đặng Minh H2, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Âp P, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Văn phòng C1

Địa chỉ trụ sở: Số I Khu dân cư N, Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Văn phòng C2

Địa chỉ trụ sở: Số B đường N, khu phố H, xã C, tỉnh Tây Ninh(vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Huỳnh Quốc D, ông Huỳnh Quốc C do ông Huỳnh Quốc D đại diện trình bày:

Ngày 03/10/2022, ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D lập văn bản thỏa thuận vay của ông Trần Phi H1 số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, kèm thỏa thuận thế chấp hai thửa đất số 806, 986, tờ bản đồ số 1, đất lúa, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Trong đó, có thỏa thuận: Nếu trong thời gian 03 tháng mà ông C và ông D không đóng lãi cho phía ông H1 thì ông H1 có quyền nộp hồ sơ sang tên và kêu bán thửa đất trên để thu hồi lại tiền gốc và tiền lãi, ông C, ông D không được quyền khiếu nại. Cùng ngày, ông C, ông D ký Hợp đồng ủy quyền cho ông H1 quyền sử dụng hai thửa đất số 806, 986, tờ bản đồ số 1, đất lúa, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, để làm tin.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông C, ông D nhận tiền mặt từ ông H1 là 217.500.000 đồng. Vì ông H1 trừ trước 7.500.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên, trừ 25.000.000 đồng tiền môi giới và phí hồ sơ vay. Những tháng tiếp theo, ông C và ông D chuyển khoản đóng lãi đầy đủ vào số tài khoản mà ông H1 chỉ định. Đến đầu tháng 05/2024, ông C, ông D phát hiện có người đến vị trí đất để xem đất, đo đất, qua trao đổi được biết họ đã mua hai thửa đất trên. Sau đó, ông C, ông D liên hệ cơ quan chức năng để xin trích lục hồ sơ mới biết ông H1 đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức T. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 giữa ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D với ông Trần Phi H1, được công chứng tại Văn phòng C1, theo số công chứng 10803, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Trần Phi H1 với ông Nguyễn Đức T, được công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 31581, quyển số 32/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Về số tiền lãi mà ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D đã chuyển khoản đóng cho phía ông H1 với mức lãi suất 3%/tháng tính từ tháng 11/2022 đến tháng 05/2024 là 140.000.000 đồng, yêu cầu điều chỉnh lại đúng mức lãi suất theo quy định và trừ vào số nợ gốc, số tiền được khấu trừ vào nợ gốc là 60.675.000 đồng. Ông C và ông D đồng ý thanh toán số nợ gốc còn lại cho ông Trần Phi H1 là 189.325.000 đồng và tiếp tục thanh toán lãi cho ông H1 với mức lãi suất 20%/năm kể từ tháng 06 năm 2024 đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Phi H1 trình bày*:* Qua giới thiệu của bà Lâm Thị Mai T1 và ông Đặng Minh H2 ông có ký tên cho ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D vay số tiền là 250.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, chuyển khoản tiền lãi hàng tháng qua tài khoản của bà T1 và ông H2. Số tiền cho vay là của bà T1, người nhận tiền lãi là bà T1, ông không có nhận tiền lãi. Ngày 03/10/2022, ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D ký hợp đồng ủy quyền cho ông, được công chứng tại Văn phòng C1, theo số công chứng 10803, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 07/10/2022, theo lời bà T1 và ông H2, ông ký chuyển nhượng hai thửa đất 806, 986 cho ông Nguyễn Đức T với số tiền là 500.000.000 đồng. Số tiền này bà T1 và ông H2 nhận, ông không nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T do ông Nguyễn Hương G đại diện trình bày*:* Qua giới thiệu của người môi giới, vào ngày 07/10/2022 ông Nguyễn Đức T và ông Trần Phi H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An tại Văn phòng C2. Hiện ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán được thực hiện trên giấy tờ, ông T nhận chuyển nhượng đất để đầu tư, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông T nhận chuyển nhượng trực tiếp từ người đứng tên quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T hoàn toàn hợp pháp. Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không đồng ý.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Trần Phi H1 đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Trần Phi H1, ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bồi thường cho ông T số tiền là 425.670.800 đồng (giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá Khu A và Khu B là 925.670.800 đồng). Với lý do, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do giao dịch ủy quyền giữa ông D, ông C và ông H1 vô hiệu, là lỗi hoàn toàn của phía chuyển nhượng, ông T không biết sự tồn tại của giao dịch vay tài sản giữa hai bên cho đến khi Tòa án thông báo về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 40, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 124, 131, 408, 463, 465, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự; 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D đối với ông Trần Phi H1 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 giữa ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D với ông Trần Phi H1, được công chứng tại Văn phòng C1, theo số công chứng 10803, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Trần Phi H1 với ông Nguyễn Đức T, được công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 31581, quyển số 32/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Phi H1 tổng số tiền là 229.613.973đồng (gồm 180.002.363 đồng tiền nợ gốc và 49.611.610 đồng tiền nợ lãi).

Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An nay là xã T, tỉnh Tây Ninh, theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức T về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với ông Trần Phi H1, ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D.

Ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D, ông Trần Phi H1 phải chịu trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 712.835.400 đồng (gồm 500.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và 212.835.400 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

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

Ngày 30/9/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về trách nhiệm trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 806, 986 vô hiệu là của bị đơn ông Trần Phi H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu kháng cáo và trình bày: Không đồng ý phần bản án sơ thẩm buộc ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D phải liên đới cùng ông Trần Phi H1 thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại 212.835.400 đồng. Nguyên đơn cho rằng mình là bên bị thiệt hại, ông H1 là người chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng, nguyên đơn không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường. Nguyên đơn còn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét, xử lý hành vi của ông Trần Phi H1 theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thống nhất với phần bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 và buộc ông C, ông D thanh toán tiền nợ vay cho ông H1. Tuy nhiên, cho rằng lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc về ông Trần Phi H1 và ông Nguyễn Đức T.Trong đó ông H1 là người có lỗi chính do sử dụng hợp đồng ủy quyền chưa phát sinh hiệu lực để chuyển nhượng đất, còn ông T khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu đầy đủ nguồn gốc, hiện trạng và việc quản lý, sử dụng đất. Nguyên đơn không biết việc chuyển nhượng, không nhận tiền chuyển nhượng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên không có lỗi và không phải liên đới thanh toán cho ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Phi H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 712.835.400 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T trình bày: Đồng ý với phần bản án sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông H1 và ông T. Cho rằng khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T không biết và không thể biết giao dịch ủy quyền là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông C, ông D với ông H1, cũng không biết thỏa thuận giữa các bên về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng ủy quyền. Khi nhận chuyển nhượng, ông T chỉ căn cứ vào nội dung hợp đồng ủy quyền đã được công chứng để giao dịch với ông H1. Do ông C và ông D đã ủy quyền cho ông H1 nên cũng phải có trách nhiệm liên đới cùng ông H1 thanh toán cho ông T số tiền nhận chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà phúc thẩm cho rằng:

Về tố tụng: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng. Kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất của các giao dịch giữa các bên đương sự, xác định đúng hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 giữa ông C, ông D và ông H1 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, từ đó tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông C, ông D và ông T và hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông ông H1 và ông T ngày 07/10/2022 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm xem xét lỗi của các bên trong việc làm phát sinh giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D và ông Trần Phi H1 phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho ông T số tiền 712.835.400 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - 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: Kháng cáo của ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Phi H1, bà Lâm Thị Mai T1, ông Đặng Minh H2, Văn phòng C1 và Văn phòng C2 vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đượng sự thể hiện ngày 03/10/2022, ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D có lập văn bản thỏa thuận vay của ông Trần Phi H1 số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Đồng thời, cùng ngày các bên còn lập hợp đồng ủy quyền cho ông H1 đối với quyền sử dụng tại các thửa đất số 806 và 986, tờ bản đồ số 1, vị trí tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nội dung thỏa thuận nếu trong thời gian 03 tháng nguyên đơn không đóng lãi thì bị đơn có quyền nộp hồ sơ sang tên, bán đất để thu hồi nợ gốc và lãi.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định giao dịch ủy quyền được xác lập cùng ngày với giao dịch vay tài sản, việc hai bên ký hợp đồng uỷ quyền nêu trên nhằm mục đích bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông C và ông D. Do đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại các điều 117, 124 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Từ việc hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Trần Phi H1 với ông Nguyễn Đức T đối với các thửa đất 806 và 986 được xác lập trên cơ sở giao dịch ủy quyền này cũng bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 là có căn cứ, phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không tranh

chấp đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hai hợp đồng nêu trên và thống nhất nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay cho ông H1.

[2.3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn về trách nhiệm hoàn trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Đức T:

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng lỗi làm phát sinh hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Trần Phi H1 với ông Nguyễn Đức T vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông Trần Phi H1. Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D không biết việc ông H1 chuyển nhượng đất cho ông T, không nhận tiền chuyển nhượng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên không phải liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông T.Thấy rằng ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 806 và 986 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Mặc dù nguyên đơn biết rõ việc lập hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 với bị đơn chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản nợ vay của mình nhưng nguyên đơn vẫn tự nguyện ký kết hợp đồng ủy quyền có công chứng với nội dung trao quyền cho bị đơn thay mặt nguyên đơn để thực hiện các giao dịch liên quan đến hai thửa đất trên. Chính việc ký hợp đồng ủy quyền này của ông C và ông D đã tạo điều kiện để ông H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 806 và 986 cho ông Nguyễn Đức T vào ngày 07/10/2022.

Việc thỏa thuận giữa ông C, ông D với ông H1 về việc chỉ được xử lý hai thửa đất 806, 896 khi bên vay không đóng lãi trong thời gian 03 tháng là sự thỏa thuận riêng giữa nguyên đơn và bị đơn trong quan hệ vay tài sản, không hạn chế quyền đại diện ký chuyển nhượng hai thửa đất trên của ông H1 theo nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022. Đối với người thứ ba là ông Nguyễn Đức T, khi tham gia giao dịch chuyển nhượng, ông T căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa ông D, ông C và ông H1 để xác lập giao dịch chuyển nhượng với ông H1. Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông T biết hợp đồng ủy quyền giữa ông C, ông D và ông H1 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra, việc ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thể hiện ông T đã thực hiện việc chuyển nhượng công khai và hợp pháp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Đức T là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có căn cứ, phù hợp.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T đã giao số tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn. Nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng vô hiệu, như đã phân tích trên ngoài lỗi của ông Trần Phi H1 thì ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D cũng có lỗi trong việc đã tự nguyện xác lập hợp đồng uỷ quyền giao quyền cho ông H1 được định đoạt tài sản của mình, từ đó ông H1 mới ký chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông T.

Việc nguyên đơn cho rằng mình không nhận số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng nên không phải chịu trách nhiệm là không có cơ sở. Trong trường hợp này, trách nhiệm liên đới không chỉ phát sinh từ việc trực tiếp nhận tiền, mà còn phát sinh

từ lỗi của các bên trong việc làm cho giao dịch vô hiệu, gây thiệt hại cho người thứ ba ngay tình.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D và ông Trần Phi H1 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 712.835.400 đồng, gồm 500.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và 212.835.400 đồng tiền bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[2.4] Sai sót của cấp sơ thẩm: Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông T là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký. Do đó, để bảo đảm bản án rõ ràng, chặt chẽ và thuận lợi cho việc thi hành án, buộc ông T có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký, cấp lại theo quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, sửa về cách tuyên án bổ sung về tuyên quyền sử dụng đất. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D không được chấp nhận nên ông C, ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Quốc hội. Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, tuyên bổ sung về đăng ký quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 147, Điều 148, Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 124, 131, 408, 463, 465, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016 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 ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D đối với ông Trần Phi H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

1.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022 giữa ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D và ông Trần Phi H1, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 10803, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Trần Phi H1 và ông Nguyễn Đức T, được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 31581, quyển số 32/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Phi H1 số tiền vay 229.613.973 đồng (hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm mười ba nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng), trong đó nợ gốc là 180.002.363 đồng, nợ lãi là 49.611.610 đồng.

1.4. Buộc ông Nguyễn Đức T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đến các thửa đất số 806, 986, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh, cho ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D để lập thủ tục, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.5. Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, 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, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức T về việc "Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu" đối với ông Trần Phi H1, ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D.

Buộc ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D và ông Trần Phi H1 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 712.835.400 đồng (bảy trăm mười hai triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm đồng), gồm tiền nhận chuyển nhượng 500.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 212.835.400 đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 12.681.800 đồng (mười hai triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn, tám trăm đồng)

Bên ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D, bên ông Trần Phi H1 và bên ông Nguyễn Đức T, mỗi bên phải chịu 1/3 chi phí tố tụng nêu trên, tương ứng số tiền 4.227.266 đồng (bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D đã nộp xong toàn bộ chi phí tố tụng.

Ông Trần Phi H1 hoàn trả cho ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D số tiền 4.227.266 đồng(bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

Ông Nguyễn Đức T hoàn trả cho ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D số tiền 4.227.266 đồng(bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Phi H1 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần vô hiệu hợp đồng.

Ông Huỳnh Quốc C và ông Huỳnh Quốc D phải chịu 11.480.698 đồng (mười một triệu, bốn trăm tám mươi nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ trả tiền vay nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.728.000 đồng (năm triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013021 ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Tây Ninh). Ông C và ông D còn phải nộp tiếp 5.752.698 đồng (năm triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc D và ông Trần Phi H1 phải liên đới chịu 32.513.416 đồng (ba mươi hai triệu, năm trăm mười ba nghìn, bốn trăm mười sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Đức T phải chịu 10.641.770 đồng (mười triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 19.885.062 đồng (mười chín triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, không trăm sáu mươi hai đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002958 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông T số tiền 9.243.292 đồng (chín triệu, hau trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Quốc D chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005176 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Quốc C chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005175 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền phải thi hành, thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 7a, 7b 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 7 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, 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