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

Bản án số: 827/2026/DS-PT
Ngày: 22-06-2026
V ề việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- 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 22 tháng 06 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 263/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 04 năm 2026 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 349/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Tuyết M, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A, đường L, Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà M: Bà Ngô Thị Kim D, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu phố A, phường K, Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1977

Địa chỉ thường trú: Tổ A, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ tạm trú: Số E Đường M, Dự án khu dân cư và công viên P, Khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1987

Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã L, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ nơi ở hiện nay: Số B H, Phường B, Thành phố Hà Nội. (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1979

Địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu phố D, phường K, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B, ông K: Bà Ngô Thị Kim D, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu phố A, phường K, Tây Ninh vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Việt C1, sinh năm 1980

Địa chỉ: P Tổ 60, Tập thể Công ty G1, T, phường K, Thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

4. Văn phòng C3 (Nay là Văn phòng C3)

Địa chỉ: Số E đường H, ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh vắng mặt).

5. Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1988

Địa chỉ thường trú: A2.10.12 Chung cư E, Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Lương Quang T1, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Số B L, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Thành D1, sinh năm 1994

Địa chỉ thường trú: 9 Đường số B, Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7. Phòng C4

Địa chỉ: Số B H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3).

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong

quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Vào năm 2023, vợ chồng bà Huỳnh Thị Tuyết M và ông Nguyễn Quốc K cần vốn làm ăn nhưng không vay Ngân hàng được. Thông qua ông Nguyễn Thành D1 giới thiệu, vợ chồng bà M ông K và ông Vũ Văn C thỏa thuận sang tên cho ông C 13 thửa đất gồm 4135, 3988, 3992, 3686, 3687, 3989, 3993, 930, 3990, 3991, 786, 1642, 3994 tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số ID 907602, CV 566310, CV 566584, DB 607473, DB 607474, CV 566339, DB 607873, DB 607509, CV 566340, CV 566585, CV 566307, CV 566306, DB 607874 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L, UBND thị xã K, tỉnh Long An cấp ngày 12/01/2023 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 16/02/2023, 30/9/2021, 22/4/2022, 07/05/2021, 29/11/2021, 04/6/2021, 07/5/2021, 29/11/2021, 22/04/2022, 27/09/2021, 04/6/2021cho bà M đứng tên), thoả thuận sau khi ông chất đứng tên sẽ đưa vào dự án công ty của ông C (không biết tên công ty) hoặc vay tiền để thanh toán cho vợ chồng bà M 14.900.000.000 đồng.

Vì tin tưởng nên ngày 20/12/2023 bà M và ông K ký hợp đồng đặt cọc với ông C số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó giả cách ghi giá chuyển nhượng 13 thửa đất nêu trên là 20.000.000.000 đồng. Thực tế thoả thuận số tiền ông C phải thanh toán là 14.900.000.000 đồng thì 13 thửa đất thuộc sở hữu của ông C, số tiền chênh lệch ông C hưởng. Nếu ông C không giao đủ số tiền này thì phải làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho bà M.

Vào các ngày 22/12/2023, 25/12/2023 tại Văn phòng C3, bà M và ông K với ông C ký 07 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3765, 3766, 3771, 3773, 3774, 3775, 3776 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với 10 thửa đất số 4135, 3988, 3992, 3686, 3687, 3989, 3990, 3991, 786, 1642 và ký 01 hợp đồng ủy quyền số công chứng 3772 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với 03 thửa đất nông nghiệp số 3994, 3993, 930 do ông C không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Trong các hợp đồng chuyển nhượng có thoả thuận ông C thanh toán tiền bằng hình thức chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Thanh B mở tại Ngân hàng N1, thoả thuận miệng thời hạn thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Lý do chuyển tiền vào tài khoản của ông B vì giữa ông B với ông K và bà M có hùn vốn chung các thửa đất, ông B là em ruột ông K, việc này các bên không tranh chấp.

Ông C đã được điều chỉnh sang tên tại trang 4 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 thửa. Tuy nhiên, vì ông C chưa giao đủ tiền nên nguyên đơn vẫn chưa bàn giao đất.

Sau đó, theo nguyên đơn biết thì ông C không mang các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về công ty do ông C làm giám đốc để đưa vào dự án vay vốn mà đem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố bằng hình thức hợp đồng uỷ quyền cho người khác (ông Tạ Văn H) nên bà M và ông K phải đi chuộc lại nhưng vì không đủ tiền nên chỉ chuộc được các giấy chứng nhận gồm 09 thửa số 3686, 3687, 930, 3993, 3994, 1642, 3989, 3990, 3991 và hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận các thửa này, bà M và ông K đã trả tiền chuộc thay cho ông C là

2.000.000.000 đồng. Bà M và ông K đã nhiều lần yêu cầu ông C nếu không trả đủ tiền còn lại thì phải làm thủ tục sang tên lại đất cho bà M và ông K.

Vào ngày 02/5/2024, ông C ký bảng cam kết với nội dung *"...Do tôi nói bà M chuyển quyền trước rồi trả tiền phần đất nêu trên, đến nay tôi còn nợ bà M 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) chưa tính phần lãi và chi phí phát sinh làm hồ sơ. Nay tôi làm bảng cam kết này nếu đến ngày 30/5/2024 mà tôi chưa trả đủ tiền cho bà M số tiền nêu trên tôi sẽ ra công chứng trả lại các phần đất nêu trên cho bà M, phần tiền tôi đã đưa trước đó do 2 bên thống nhất trả lại, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.*" Tuy nhiên, từ ngày 30/5/2024 đến nay, ông C luôn tìm cách né tránh mà không thực hiện theo nội dung tại bảng cam kết ngày 02/5/2024.

Thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông C đã chuyển cho ông B, bà M và ông K tổng số tiền là 5.517.500.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đã đóng thuế chuyển nhượng số tiền 350.000.000 đồng thay ông C, sau đó đã trích 25,5% tương ứng số tiền 1.308.000.000 đồng để chuyển lại cho ông C thông qua ông Nguyễn Thành D1 (nhờ ông D1 chuyển tiền cho ông C). Ngoài ra, thanh toán phí thuê xe đi lại là 37.500.000 đồng và tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng nên số tiền thực tế còn nhận là 1.822.000.000 đồng.

Hiện nay 13 thửa đất trên vợ chồng bà M, ông K đang quản lý và sử dụng, vào đầu năm 2024 có trồng một số cây sao, đầu năm 2025 trồng dừa. Từ trước đến nay không ai có ý kiến hay ngăn cản.

Sau khi khởi kiện ra Toà án, bà M mới phát hiện vào ngày 11/6/2024 và ngày 13/6/2024, ông C còn lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Việt C1 đối với 03 thửa đất số 3988, 4135, 786 tại Phòng C4 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/6/2024, ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc G tại Văn phòng C3. Trong khi trước đó ngày 02/5/2024 ông C đã cam kết đến ngày 30/5/2024 không trả tiền thì trả lại đất cho bà bà M nên biết rõ mình đang vi phạm nghĩa vụ. Việc ông C ký hợp đồng uỷ quyền cho ông C1, ông C1 ký chuyển nhượng cho bà G là vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M nên bà M đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Vì ông Vũ Văn C không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, tại hợp đồng đặt cọc thoả thuận giá bán 13 thửa đất là 20.000.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng 10 thửa đất đã ghi giá 20.000.000.000 đồng nên cũng là không đúng. Việc ông C1 ký chuyển nhượng cho bà G giá 03 thửa đất với tổng số tiền là 3.300.000.000 đồng thấp hơn rất nhiều so với giá mà ông C nhận chuyển nhượng từ bà M, ông K (giá hơn 7.000.000.000 đồng) điều đó không hợp lý. Ngoài ra 03 thửa đất mà ông C uỷ quyền cho ông C1, ông C1 chuyển nhượng cho bà G thì có thửa số 4135 vị trí phía ngoài giáp đường, còn thửa 786 bao bọc các thửa còn lại trong số 13 thửa đất nên việc làm này là có chủ đích gây sức ép để buộc nguyên đơn phải mua lại với giá cao. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Bà M yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3776, quyển số

02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3988, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3775, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3990, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3774, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3989, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3765, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3991, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3766, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3992, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3771, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1642, 3686, 3687, 4135, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3773, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 3772, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3994, 3993, 930, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị Tuyết M đứng tên.

3. Bà M yêu cầu vô hiệu 03 hợp đồng uỷ quyền số công chứng 008370, 008455 và 008369 quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C4 ký ngày 11/6/2024 và ngày 12/6/2024 đối với 03 thửa đất số 3988, 4135 và 786 ký giữa ông Vũ Văn C với ông Nguyễn Việt C1.

4. Bà M yêu cầu vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764, 000762 và 000763 quyển số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 ngày 13/6/2024 đối với 03 thửa đất số 3988, 4135 và 786 cùng tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An ký giữa ông Vũ Văn C (uỷ quyền cho ông Nguyễn Việt C1) với bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Nguyên đơn bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả khi huỷ bỏ hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Văn C, không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền giữa ông C với ông C1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà G.

Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Bị đơn ông Vũ Văn C vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau: Ngày 13/6/2024 bà Giao nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 4135, 3988, 786 cùng tờ bản đồ số 3 địa chỉ đất tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Việt C1. Quá trình chuyển nhượng hai bên đã thanh toán đầy đủ tiền theo thoả thuận và đã hoàn tất thủ tục đăng kí biến động đất đai. Trước khi nhận chuyển nhượng bà G có tìm hiểu thông tin đất, cụ thể có kiểm tra trên phần mềm công chứng Uchi thì đất không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, ngoài ra bà có hỏi thăm biết đất không có tranh chấp tại Tòa án (trước đó có nhưng đã rút đơn). Bà có xuống xem đất, ông C1 có lấy sơ đồ ra chỉ vị trí.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục hồ sơ đăng ký biến động thì bà G đã nộp 02 lần tiền thuế (ông Vũ Văn C uỷ quyền định đoạt cho ông Nguyễn Việt C1 được tính là một lần chuyển nhượng và phải nộp một lần, thuế ông C1 ký chuyển nhượng cho bà G là lần thứ 2). Trong toàn bộ quá trình giao dịch bà G không có bất kì trao đổi nào với ông C về việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Ông C1 đã bàn giao đất trên thực địa và các tài liệu liên quan (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, hợp đồng uỷ quyền được công chứng bản gốc, ...) cho bà G để làm thủ tục đăng ký biến động, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã quản lý đất. Khi nhận chuyển nhượng thì không có tiến hành đo đạc đất vì sổ mới cấp.

Theo hướng dẫn của T3 tại Công văn 1133/TCT-TNCN ngày 05/4/2011: "*uỷ quyền giao dịch bất động sản là một hoạt động giao dịch dân sự được luật pháp cho phép. Tuy nhiên, việc cá nhân có đầy đủ năng lực dân sự mà uỷ quyền cho cá nhân khác không thuộc đối tượng được miễn thuế theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 4 Luật Thuế TNCN, được toàn quyền thực hiện việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng và định đoạt bất động sản của mình bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, đổi, tặng cho, thế chấp và không phải hoàn trả lại bất động sản cho bên uỷ quyền và các lợi ích có được từ hoạt động uỷ quyền; đồng thời bên được uỷ quyền không nhận thù lao thì thực chất đây là hoạt động mua, bán đất động sản. Do đó người uỷ quyền phải có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định của Luật thuế TNCN".*

Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*". Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*".

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà G đã phát sinh hiệu lực và hoàn thành từ ngày 31/7/2024.

Sau đó bà G đã chuyển nhượng ba mảnh đất trên cho ông Đỗ Minh T bằng hình thức hợp đồng uỷ quyền định đoạt cho ông T. Ngày 01/11/2024, tại Văn phòng C3, số F đường số F, KDC T, ấp E, xã B, huyện B, Tp Hồ Chí Minh, bà G và ông T đã ký hợp đồng uỷ quyền. Theo đó bà G uỷ quyền cho ông T thay mặt và nhân danh bà G quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận tiền cho thuê, đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho bên thứ ba, thực hiện thủ tục đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm, kê khai thuế, ký tên trên tờ khai thuế và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đối với thửa số 4135, 3988, 786 tờ bản đồ số 3 địa chỉ đất tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An. Ông T đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà G, bà G đã bàn giao đầy đủ giấy tờ gốc, bàn giao đất trên thực địa cho ông T.

Bà Giao nhận chuyển nhượng 3 thửa đất trên là hợp pháp và ngay tình, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ông T nhận chuyển nhượng 3 thửa đất trên từ bà G cũng là hợp pháp, ngay tình. Các giao dịch đã hoàn tất. Trong toàn bộ quá trình bà không làm việc và tiếp xúc với ông Vũ Văn C nên hoàn toàn không biết tranh chấp giữa ông C với bà M. Việc bà M yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng mà ông C1 ký với bà G là không có cơ sở.

Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông C không thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền, việc các bên làm bản cam kết thỏa thuận lại thời hạn thanh toán nhưng không có công chứng, chứng thực nên không có hiệu lực pháp luật do đó nguyên đơn cho rằng ông C vi phạm nghĩa vụ là không có cơ sở.

Ngoài ra, sau khi bà M chuyển nhượng đất cho ông C thì cũng biết ông C mang giấy đất đi cầm cố bên ngoài, bà M còn đi chuộc lại điều đó chứng tỏ bà M biết rõ ông C đang giao dịch với người khác nhưng lúc đó không có ý kiến hay khởi kiện. Nguyên đơn cho rằng giá 03 thửa đất bà Giao nhận chuyển nhượng thấp hơn so với giá nguyên đơn chuyển nhượng cho ông C, nhưng nguyên đơn cũng thừa nhận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông C và giá thỏa thuận thực tế là khác nhau nên không biết được giá nào mới là giá đúng. Mặt khác khi nhận chuyển nhượng đất thì thuận mua vừa bán, bà G thấy bán giá hợp lý thì mua chứ không quan tâm giá trước đó nguyên đơn bán cho ông C là bao nhiêu. Bà Giao nhận chuyển nhượng 03 thửa đất với tổng số tiền là 3.300.000.000 đồng vì chỉ có 01 thửa đất giáp đường, 02 thửa còn lại ở phía trong.

Việc bà M yêu cầu ngăn chặn giao dịch đối với 3 thửa đất trên là không có cơ sở và trực tiếp ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Bà M phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình nếu sai phạm.

Vì vậy bà G đề nghị Toà án áp dụng quy định Điều 133, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai về bảo vệ người thứ 3 ngay tình. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện vô hiệu các hợp đồng số 000764, 000762, 000763 quyển số 01/2024-TP/CC/HĐGD tại VPCC N ngày 13/6/2024 ký giữa bà G với ông C1. Huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hạn chế giao dịch đối với các thửa đất số 4135, 3988, 786 tờ bản đồ 3 để bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của ông T.

Bà G không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt C1 vắng mặt, tại bản tự khai trình bày: Tháng 6/2024 ông C1 và ông Vũ Văn C ký ba hợp đồng uỷ quyền định đoạt đối với 3 thửa đất số 4135, 3988, 786 tờ bản đồ số 3 địa chỉ đất tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An tại Phòng công chứng Số 4 Thành phố C4 chứng nhận như sau: Ngày 11/6/2024 ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 8370 và hợp đồng ủy quyền số công chứng 8369, quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 12/6/2024 ký hợp đồng uỷ quyền số công chứng 8455, quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền định đoạt trên, ông C1 đã thanh toán tiền cho ông C theo thoả thuận, ông C cũng đã bàn giao đất và các giấy tờ gốc cho ông C1. Sau đó ông C1 chuyển nhượng ba thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc G, đã bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ gốc chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa đất trên. Bà G đã thanh toán đầy đủ tiền theo thoả thuận, nộp thuế và đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai vào ngày 31/7/2024. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng dất giữa ông C1 và bà G đã phát sinh hiệu lực và hoàn thành từ ngày 31/7/2024.

Toàn bộ quá trình giao dịch giữa ông C1 và ông C đều không liên quan đến bà Huỳnh Thị Tuyết M. Ông C1 không biết và chưa từng giao dịch với bà M. Ông C1 đã chuyển nhượng đất cho bà G hoàn tất theo đúng quy định của pháp luật, không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến các thửa đất trên nên đề nghị Toà án không đưa ông C1 vào tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T vắng mặt, tại bản trình bày ý kiến đề ngày 22/8/2025 trình bày như sau: Ông T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc G 03 thửa đất số 4135, thửa 786, thửa 3988, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Theo thoả thuận, bà G sẽ chuyển nhượng các mảnh đất trên cho ông T dưới dạng hợp đồng uỷ quyền định đoạt. Ngày 01/11/2024 tại Văn phòng C3 – số F, Đường số F, KDC T, ấp E, xã B, huyện B, Tp Hồ Chí Minh, ông T và bà G đã ký hợp đồng uỷ quyền định đoạt đối với 03 thửa đất trên. Theo đó ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với 03 thửa đất trên. Ông T đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà G theo thoả thuận ngay sau khi ký hợp đồng uỷ quyền. Bà G đã bàn giao cho ông T toàn bộ giấy tờ gốc về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho ông T.

Ngày 15/4/2025 ông T đã nhận đặt cọc của ông Bùi Quốc C2, sinh năm 1989 thường trú tại A, L, phường L, tx S, Hà Nội để chuyển nhượng ba thửa đất trên cho ông C2. Theo thoả thuận đặt cọc, ngày 24/4/2025 ông T và ông C2 đã đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị từ chối vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp.

Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là không đúng, thửa đất đã được sang tên cho bà G theo đúng quy định pháp luật. Việc bà G chuyển nhượng cho ông T (dưới dạng hợp đồng uỷ quyền định đoạt) cũng đúng quy định. Việc Toà án áp dụng biện pháp ngăn chặn ông T không được giao dịch tài sản đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nếu Toà án áp dụng biện pháp

khẩn cấp tạm thời sai dẫn đến thiệt hại cho ông T thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

Ngày 07/8/2025 ông T nhận được một số văn bản tố tụng của Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây ninh đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ôngTú có ý kiến như sau: Vì ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà G đúng quy định, đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và được bà G bàn giao đất. Ông T không có bất kỳ giao dịch trao đổi nào với ông C (bị đơn) hay bà M (nguyên đơn) liên quan đến các thửa đất trên nên đề nghị Toà án không đưa ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án này; Huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất số 4135, thửa 786, thửa 3988, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Thanh B uỷ quyền cho bà Ngô Thị Kim D trình bày: Ông K và bà M là vợ chồng, ông B là anh ruột của ông K. Ông K và ông B thống nhất theo yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thành D1 có đơn đề nghị vắng mặt và có lời khai trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Thông qua làm ăn quen biết, ông D1 biết ông C có nhu cầu mua đất, bà M ông K và ông B có nhu cầu bán đất nên ông D1 giới thiệu cho bà M, ông K và ông Bình bán cho ông C 13 thửa đất toạ lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An. Theo ông D1 biết ông C và bà M thoả thuận giá thực tế là 14.900.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông C giao cho bà M 2.000.000.000 đồng tiền cọc. Ông C và bà M, ông B có thoả thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (không rõ là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng chuyển nhượng) nếu ông C giải ngân cho bà M đủ số tiền 14.900.000.000 đồng thì coi như các bên hoàn thành nghĩa vụ. Còn nếu ông C không trả đủ số tiền 14.900.000.000 đồng thì ông C sẽ làm thủ tục để sang tên trả lại đất cho bà M.

Ngoài ra, từ khoảng thời gian tháng 12/2023 đến tháng 3/2024, ông C có nhờ ông D1 nhận tiền từ ông B tổng số tiền khoảng 1.308.000.000 đồng (nhận khoảng 3 lần không nhớ chính xác) rồi ra Ngân hàng nộp tiền vào tài khoản của công ty A do ông Vũ Văn C làm giám đốc, do thời gian đã lâu nên ôngDanh không còn lưu thông tin và không nhớ số tài khoản của công ty.

Ông D1 không có tranh chấp với ai trong vụ án này, không có yêu cầu ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) có văn bản đề nghị vắng mặt, có ý kiến trình bày: Ngày 22/12/2023 Văn phòng C3 có chứng nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Tuyết M và ông Nguyễn Quốc K, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn C, quyền sử dụng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số CV 566585; CV 566584 vào sổ số CH 04409; CH 04408 đối với thửa đất số 3991; 3992 tờ bản đồ 03. Số hợp đồng công chứng 3765; số 3766 quyển sồ 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 25/12/2023, Văn phòng C3 có chứng nhận 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Tuyết M và ông Nguyễn Quốc K, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn C đối với các thửa đất số 3988; 3990; 3989; 786; 1642; 3686; 3687; 4135, tờ bản đồ 3. Số hợp đồng công chứng 3776, số 3775, số 3774, số 3773, số 3771 quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 25/12/2023 Văn phòng C3 có chứng nhận 01 hợp đồng uỷ quyền, bên uỷ quyền là bà Huỳnh Thị Tuyết M và ông Nguyễn Quốc K, bên nhận uỷ quyền là ông Vũ Văn C đối với thửa đất số 3994, thửa 3993, thửa 930 tờ bản đồ số 3. Hợp đồng công chứng số 3772, quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm công chứng tinh thần các bên minh mẫn, tự nguyện giao kết hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên. Riêng việc giao nhận tiền chuyển nhượng các bên tự thực hiện, giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng C3 đã làm đúng trình tự thủ tục quy định trong Luật Công chứng và băn bản pháp luật liên quan vì vậy đề nghị Toà án xét xử vụ án đúng quy định pháp luật. Văn phòng đề nghị vắng mặt trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) có văn bản trình bày: Vào ngày 13/6/2024 tại Văn phòng C3 (tên gọi cũ là Văn phòng C3) có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Việt C1. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện tham gia giao dịch, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng. Do đó, Văn phòng C3 khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có văn bản đề nghị vắng mặt và có ý kiến trình bày: Việc công chứng hợp đồng uỷ quyền số 0008369, 008370 ngày 11/6/2024 và hợp đồng uỷ quyền số công chứng 008455 ngày 12/6/2024 giữa ông Vũ Văn C với ông Nguyễn Việt C1 đã được công chứng viên thực hiện đúng thủ tục công chứng quy định tại Chương V Luật Công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, Phòng C4 không có ý kiến, đề nghị Toà án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

Về hiệu lực của hợp đồng uỷ quyền số công chứng 001642 ngày 30/01/2024. Vào ngày 04/7/2024 ông Vũ Văn C và ông Tạ Văn H đã thực hiện thủ tục công chứng văn bản chấm dứt hợp đồng uỷ quyền số công chứng 001642. Theo nội dung văn bản chấm dứt hợp đồng uỷ quyền số công chứng 009760 do công chứng viên của Phòng C4 chứng nhận ngày 04/7/2024 thì hợp đồng uỷ quyền số công chứng 001642 chấm dứt kể từ ngày 04/7/2024.

Về việc tham gia tố tụng: Do yêu cầu công việc nên người đại diện theo pháp luật của Phòng C4 không thể trực tiếp tham gia vào quá trình tố tụng tại Toà án. Đề nghị vắng mặt trong vụ án nêu trên.

Tại Bản án sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh, đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội; Điều 124, 133, 423, 424, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 45 Luật Đất dai năm 2024; Luật Công chứng năm 2014; Luật Công chứng năm 2024; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc G.

1.1. Huỷ bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C, gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3776, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3988, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3775, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3990, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3774, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3989, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3765, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3991, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3766, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 3992, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3771, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1642, 3686, 3687, 4135, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3773, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông

Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 3772, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2023 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C tại Văn phòng C3 đối với các thửa đất số 3994, 3993, 930, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền số công chứng 008369 quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C4 ngày 11/6/2024 giữa ông Vũ Văn C với ông Nguyễn Việt C1 đối với thửa đất số 786 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền số công chứng 008370 quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C4 ngày 11/6/2024 giữa ông Vũ Văn C với ông Nguyễn Việt C1 đối với thửa đất số 3988 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

1.5. Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền số công chứng 008455 quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C4 ngày 12/6/2024 giữa ông Vũ Văn C với ông Nguyễn Việt C1 đối với thửa đất số 4135 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

1.6. Vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764, số công chứng 000762 và số công chứng 000763 quyển số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 ngày 13/6/2024 đối với 03 thửa đất số 3988, 4135 và 786 cùng tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An giữa ông Vũ Văn C (uỷ quyền cho ông Nguyễn Việt C1) với bà Nguyễn Thị Ngọc G.

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

Buộc các đương sự có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà Huỳnh Thị Tuyết M giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M đang giữ gồm các thửa số 3686, 3687, 3990, 3989, 1642, 3991 đã điều chỉnh sang tên ông Vũ Văn C; ông Vũ Văn C giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3992; bà Nguyễn Thị Ngọc G giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3988, 4135, 786) để cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp đương sự không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường (nay là Toà án

nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh) về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

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

Ngày 21/11/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M liên quan đến các thửa đất bà nhận chuyển nhượng của ông C.

Ngày 14/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh. Ông T cho rằng bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, đánh giá chứng cứ chưa khách quan và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến các thửa đất đang đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới, và giữ nguyên ý kiến của mình.

Ông Đỗ Minh T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Bà G vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng các thửa đất số 3988, 4135 và 786, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An, nay là phường K, tỉnh Tây Ninh, từ ông Nguyễn Việt C1 là ngay tình, hợp pháp, đã được công chứng, đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà G cho rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các thửa đất không bị ngăn chặn, không thể hiện đang có tranh chấp. Bà không biết và không liên quan đến thỏa thuận giữa bà M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C. Đồng thời,trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Việt C1, bà đã trực tiếp đến xem các thửa đất, thấy đất trống, không có người quản lý, sử dụng nên tin tưởng việc chuyển nhượng là hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà tạm thời để nguyên hiện trạng.

Do đó, bà đề nghị áp dụng quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình, bác yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764, 000762 và 000763 ngày 13/6/2024 tại Văn phòng C3 (nay là VPCC Đ) giữa ông Vũ Văn C, do ông Nguyễn Việt C1 đại diện theo ủy quyền, với bà Nguyễn Thị Ngọc G, đồng thời hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M là bà D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Đỗ Minh T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà D cho rằng sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng, bà Huỳnh Thị Tuyết M vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp. Bà Nguyễn Thị

Ngọc G không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không đủ căn cứ xác định là người thứ ba ngay tình.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với ông Đỗ Minh T là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Minh T.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M, hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C. T2 vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến các thửa đất số 3988, 4135, 786 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh là người thứ ba ngay tình và không làm thay đổi bản chất vụ án.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Minh T, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, ông Đỗ Minh T thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự:

[1.2.1]Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bị đơn ông Vũ Văn C người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt C1, ông Đỗ Minh T, ông Nguyễn Thành D1, Văn phòng C3, Văn phòng C3, Văn phòng C3 nhưng những người này đã được tống đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2.2] Đối với ông Đỗ Minh T là người kháng cáo, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Minh T.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G.

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định ngày 22/12/2023 và ngày 25/12/2023 bà Huỳnh Thị Tuyết M và ông Nguyễn Quốc K đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn C đối với các thửa đất số 3992, 399, 3990, 3989, 3988, 786, 4135, 3686, 3687, 1642 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường K, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, các bên còn lập Hợp đồng ủy quyền liên quan các thửa đất số 930, 3993, 3994, cùng tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại phường K, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận đứng tên, ông Vũ Văn C đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận. Bản cam kết ngày 02/5/2024 thể hiện ông C thừa nhận còn nợ bà M số tiền 12.000.000.000 đồng và cam kết nếu không thanh toán đúng hạn sẽ hoàn trả lại đất. Đến nay ông C không chứng minh được đã thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ. Do đó, có căn cứ xác định ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm cho mục đích giao kết hợp đồng của bà M và ông K không đạt được. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M đối với ông C, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông K và ông C là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] Đối với các hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa ông Vũ Văn C và ông Nguyễn Việt C1 ngày 11/6/2024 và ngày 12/6/2024 liên quan đến các thửa đất số 3988, 786 và 4135. Các hợp đồng này được công chứng hợp pháp và đang tồn tại thời điểm ông C1 thực hiện việc chuyển nhượng cho bà G. Dù có căn cứ cho rằng việc ủy quyền được lập nhằm tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng tài sản nhưng tại thời điểm giao dịch với bà G, các hợp đồng ủy quyền này chưa bị bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào tuyên vô hiệu hoặc hủy bỏ.

[2.3] Ngày 13/6/2024, ông Nguyễn Việt C1 căn cứ các hợp đồng ủy quyền nêu trên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764 đối với thửa đất số 3988; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000763 đối với thửa đất số 786; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000762 đối với thửa đất số 4135, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường K, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Ngọc G tại Văn phòng C3 (nay là VPCC Đ).

Xét thấy, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Ngọc G xác lập các giao dịch nêu trên thì quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 3988, 786 và 4135 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên ông Vũ Văn C. Các hợp đồng ủy quyền giữa ông C và ông C1 vẫn đang có hiệu lực, các thửa đất không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không có thông tin ngăn chặn giao dịch và

cũng không có tài liệu nào thể hiện đang có tranh chấp được công khai theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc G đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng, đăng ký biến động và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ chứng minh bà G biết việc ông C chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với bà M về các thửa đất số 3988, 786 và 4135 hoặc biết về những thỏa thuận giữa bà M, ông K với ông C.

Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình căn cứ vào việc đăng ký đó để xác lập giao dịch thì giao dịch với người thứ ba không bị vô hiệu.

Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị Ngọc Giao N chuyển nhượng các thửa đất số 3988, 786 và 4135 trên cơ sở quyền sử dụng đất đã được đăng ký hợp pháp đứng tên ông Vũ Văn C. Giao dịch được công chứng, đăng ký sang tên theo quy định pháp luật, không có căn cứ xác định bà G biết quyền của bên chuyển nhượng có tranh chấp. Do đó có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Ngọc G là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Tuyết M về việc tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764, 000763 và 000762 ngày 13/6/2024 giữa ông Nguyễn Việt C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc G, công nhận bà Nguyễn Thị Ngọc G là người thứ ba ngay tình và là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 3988, 786, 4135, loại đất ở đô thị cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường K, tỉnh Tây Ninh.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K và ông Vũ Văn C được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu thanh toán tiền, hoàn trả giá trị tài sản hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà G: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc G, đồng thời công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà G đối với các thửa đất số 3988, 786 và 4135 nên căn cứ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất này không còn.

Căn cứ Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc G, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đối với các thửa đất số 3988, 786 và 4135.

Đối với số tiền bảo đảm mà bà Huỳnh Thị Tuyết M đã nộp để yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và việc hủy bỏ

biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định của pháp luật, bà Huỳnh Thị Tuyết M được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm đã nộp.

[4] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Minh T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Tuyết M phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện đối với bà G không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Ngọc G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Ông Đỗ Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Minh T.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 131, 133, 423, 424, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M.

Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C, gồm:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3766 ngày 22/12/2023 đối với thửa đất số 3992, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3765 ngày 22/12/2023 đối với thửa đất số 3991, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3775 ngày 25/12/2023 đối với thửa đất số 3990, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3774 ngày 25/12/2023 đối với thửa đất số 3989, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh);

1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3771 ngày 25/12/2023 đối với các thửa đất số 1642, 3686 và 3687, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3772 ngày 25/12/2023 được lập giữa bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc K với ông Vũ Văn C đối với các thửa đất số 930, 3993 và 3994, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền số 008369 ngày 11/6/2024, số 008370 ngày 11/6/2024 và số 008455 ngày 12/6/2024 được lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C4 giữa ông Vũ Văn C và ông Nguyễn Việt C1 liên quan các thửa đất số 3988, 786 và 4135 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc G.

4.1. Công nhận hiệu lực pháp luật của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Việt C1 với bà Nguyễn Thị Ngọc G tại Văn phòng C3, gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000764 ngày 13/6/2024 đối với thửa đất số 3988, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000763 ngày 13/6/2024 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000762 ngày 13/6/2024 đối với thửa đất số 4135, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

4.2. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc G đối với các thửa đất số 3988, 786 và 4135, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Thị Ngọc G được tiếp tục quản lý, sử dụng, đăng ký, kê khai, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nêu trên.

5. Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc các đương sự có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà Huỳnh Thị Tuyết M giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M đang giữ gồm các thửa số 3686, 3687, 3990, 3989, 1642, 3991 đã điều chỉnh sang tên ông Vũ Văn C; ông Vũ Văn C giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3992) để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp đương sự không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đối với các thửa đất số 3988, 786 và 4135, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Tuyết M số tiền bảo đảm là 660.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng) đã nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2025/QĐ-BPBĐ ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh) tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh M1 theo Giấy nộp tiền ngày 13/3/2025, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng số tiền 66.314.00 đồng, ông Vũ Văn C phải chịu toàn bộ. Do bà Huỳnh Thị Tuyết M đã tạm ứng số tiền trên nên ông Vũ Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M số tiền 66.314.000 đ (sáu mươi sáu triệu, ba trăm mười bốn nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn C phải chịu 3.300.000 đồng (Ba triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Tuyết M phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002742 ngày 27/11/2024 và số 0002841 ngày 11/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường (nay là Phòng thi hành án khu vực 8 – Tây Ninh) sang án phí. Hoàn trả cho bà M 3.300.000 đồng (Ba triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Nguyễn Thị Ngọc G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc G 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015163 ngày 11/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Đỗ Minh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002674 ngày 04/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

10. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, đối với các khoản tiền phải thi hành mà bên phải thi hành án chưa thanh toán, thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

11. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

12. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành 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 8 - 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