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

Bản án số: 508/2026/DS-PT
Ngày: 10-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng

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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Phạm Thị Thanh Giang

bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Hữu Thái Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1982; địa chỉ: I, tầng A, khối A (I), Khu phức hợp HaDo Centrosa thuộc Khu C, số B đường C tháng 2, khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: C tổ A ấp M, xã N, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 13/3/2026).

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số G L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số G L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: ông Trần Quang M, sinh năm 1989; địa chỉ: Số D ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số D ấp B,

xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 27/4/2023).

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1984; địa chỉ: A B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: A B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, hộ khẩu thường trú: Số A đường số A, Khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số A đường số A, Khu phố B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1982; địa chỉ: số A đường A, Khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2025).

4. Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 1985, địa chỉ: Số B, đường số A, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số B, đường số A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1985; địa chỉ: A B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: A B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V:

5.1. Ông Trần Minh V1, sinh năm 1999; hoặc:

5.2. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1991; hoặc:

5.3. Ông Trần Văn K, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ liên hệ: C N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: C N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 24/4/2023).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn, ông Hoàng Minh Q và bị đơn, ông Nguyễn Chánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 17/02/2023, ngày 03/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Minh Q do ông Võ Hoàng Anh K1 đại diện trình bày như sau:

Tháng 12 năm 2021, ông Q có mua thửa đất số 120, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với diện tích 1.178m^2 của bà Nguyễn Thị H. Sau khi mua đất, ông Q tách mảnh đất trên thành 03 thửa, để ông Nguyễn Chánh T đứng tên quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 120, với diện tích 233m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 07353, số phát hành DD 539568 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/01/2022 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số DD 539568), 02 (hai) thửa còn lại ông Q và người nhà ông Q đứng tên. Tuy nhiên, tất cả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông Q cất

giữ. Để thể hiện việc đứng tên giùm, ngày 04/02/2022, ông T đã tự tay viết Bản cam kết về việc đứng tên giùm ông Q mảnh đất nêu trên, nhưng ghi nhầm ngày viết là ngày 04/02/2023.

Đến đầu tháng 5/2022, ông Q giao bản chính giấy chứng nhận để ông T đưa cho khách xem. Ngày 05/05/2022, ông T tự ý chuyển nhượng mảnh đất của ông Q cho ông Trần Quốc V, với giá 900.000.000 đồng. Việc ông T tự ý chuyển nhượng đất cho người khác, tự quyết định giá mua bán mà không có sự đồng ý của ông Q đã vi phạm cam kết ban đầu giữa ông Q và ông T, vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q. Sau đó, ông T báo đã làm mất bản chính giấy chứng nhận. Đến ngày 16/01/2023, ông T làm đơn cớ mất giấy tờ.

Nay, ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chánh T với ông Trần Quốc V do Văn phòng C1 số 7855, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022 (sau đây viết tắt Hợp đồng số 7855); hủy phần cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Quốc V trên GCNQSDĐ số DD 539568 và yêu cầu ông T trả cho ông Q thửa đất số 120. Trong trường hợp không vô hiệu được giao dịch giữa ông T và ông V, thì yêu cầu ông T phải trả lại số tiền 900.000.000 đồng và trả tiền lãi tính từ tháng 5/2022 đến tháng 9/2025 (41 tháng) với mức lãi suất 20%/năm, là 615.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Chánh T do ông Trần Quang M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T có viết Bản cam kết ghi ngày 04/02/2023 về việc đứng tên giùm ông Q thửa đất số 120 như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, việc ông Trung chuyển N thửa 120 cho ông V vào ngày 05/05/2022 với giá 900.000.000 đồng thì ông T đã báo cho ông Q bằng điện thoại. Do đó, ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng công chứng (VPCC) Lê Ngọc M1 trình bày: VPCC Lê Ngọc M1 có công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 120 tờ bản đồ số 1 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, cụ thể:

Hợp đồng ngày 10/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Chánh T diện tích 233m^2 theo GCNQSDĐ số CP 751968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/11/2018, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 08/01/2021.

Hợp đồng ngày 05/05/2022 giữa ông Nguyễn Chánh T và ông Trần Quốc V theo GCNQSDĐ số phát hành DD 539568 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/01/2022.

Việc công chứng 02 hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Ông Trần Quốc V do ông Trần Minh V1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/05/2022, ông V và ông Nguyễn Chánh T có ký kết Hợp đồng số 7855, với giá trị 900.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ số tiền 900.000.000 đồng, có lập Giấy nhận tiền viết tay đề ngày 05/05/2022 có ông T ký tên, điểm chỉ. Ngay sau khi giao nhận tiền, ông T có đưa ông V đến địa chỉ thửa đất, chỉ các điểm ranh và hai bên tiến hành giao nhận đất, nhưng không lập biên bản. Ngày 19/07/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An đã cập nhật biến động sang tên cho ông V trên GCNQSDĐ số DD 539568.

Ông V đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Q; công nhận Hợp đồng số 7855 và cập nhật biến động sang tên cho ông V trên GCNQSDĐ số DD 539568 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Nguyễn Thị H xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 117-2023 do Công ty TNHH Đ1 đo ngày 30/5/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/6/2023 (sau đây viết tắt là Trích đo số 117-2023); kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 096/23/BĐS-DV ngày 28/7/2023 của Công ty TNHH G1 thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, khoản 2 Điều 133, Điều 166, Điều 332, Điều 357, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh Q về việc "tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng" đối với bị đơn ông Nguyễn Chánh T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7855, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 05/05/2022 giữa ông Nguyễn Chánh T với ông Trần Quốc V và không chấp nhận hủy phần cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Quốc V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07353; số phát hành DD 539568 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/01/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu ông T trả tiền lãi 615.000.000 đồng. Buộc ông T trả cho ông Q 900.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi nếu chậm thi hành án, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo

quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Chánh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn ông Hoàng Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: ông Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông V, hủy cập nhật chỉnh lý biến động tên của ông V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại thửa 120 cho ông Q. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu, thì yêu cầu ông T phải trả lại cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng mà ông V đã giao cho ông T và ông Q không yêu cầu tính lãi.

Ông Trần Quang M trình bày: ông T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng vì khi chuyển nhượng cho ông V thì ông T đã điện thoại xin ý kiến của ông Q. Thực chất, số tiền 900.000.000 đồng là tiền vay của ông V, không phải tiền chuyển nhượng và ông V đã chuyển khoản vào tài khoản của ông Phạm Hồng T1 theo yêu cầu của ông Q.

Ông Trần Minh V1 trình bày: ông Vĩnh hoàn T2 không có giao dịch cho vay gì với ông Q, ông T, ông T1, mà số tiền 900.000.000 đồng là tiền ông V trả để nhận chuyển nhượng thửa 120 với ông T. Ông V đã giao đủ tiền cho ông T, chuyển khoản 03 lần tổng cộng 700.000.000 đồng vào số tài khoản do ông T cung cấp, nội dung chuyển khoản ghi rõ thanh toán tiền chuyển nhượng và giao thêm 200.000.000 đồng bằng tiền mặt tại Văn phòng công chứng, ông T có viết biên nhận nhận đủ 900.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc D là vợ của ông V và có đơn xin vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Nguyễn Chánh T và ông Hoàng Minh Q đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 120 giữa ông T và ông V đúng quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông V đã được cập nhật chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V là người thứ ba ngay tình, nên kháng cáo của ông Q yêu cầu vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả lại cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng là đúng. Đối với yêu cầu tính lãi, thì tại cấp phúc thẩm ông Q rút lại yêu cầu này nên đề nghị hủy và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Q đã rút. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả tiền một lần ngay khi bản án có hiệu lực là không thuộc thẩm quyền của Tòa án mà thuộc giai đoạn thi hành án. Do đó, đề nghị căn cứ

khoản 1 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Q; hủy và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện đòi 615.000.000 đồng mà ông Q đã rút, đồng thời sửa cách tuyên án về việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Hoàng Minh Q và ông Nguyễn Chánh T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Hoàng Minh Q, ông Nguyễn Chánh T, ông Trần Quốc V vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; Văn phòng C, bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Xuân H1 đại diện và bà Nguyễn Thị Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Phạm Hồng T1 vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ xác định ông Hoàng Minh Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, còn ông Trần Quang M xác định ông Nguyễn Chánh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Q trình bày ông T chỉ là người đứng tên thay cho ông trên GCNQSDĐ thửa 120, nhưng lại tự ý chuyển nhượng cho ông V, nên các bên phát sinh tranh chấp và ông Q yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông V, hủy chỉnh lý biến động tên của ông V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại thửa 120 cho ông Q; trong trường hợp không vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu ông T trả bằng giá trị và bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong trường hợp này cần được xác định là tranh chấp hợp đồng ủy quyền (đứng tên thay trên GCNQSDĐ), yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về vị trí, diện tích đất tranh chấp: theo Trích đo số 117-2023, phần đất tranh chấp là thửa đất số 120 diện tích 233m^2 theo GCNQSDĐ số phát hành DD 539568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/01/2022 cho ông Nguyễn Chánh T đứng tên, cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Quốc V vào ngày 19/07/2022.

[6] Các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: nguồn gốc thửa 120 là do ông Hoàng Minh Q nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H, nhưng để cho ông Nguyễn Chánh T là người đứng tên dùm ông Hoàng Minh Q trên GCNQSDĐ, theo giấy cam kết của ông T viết ghi ngày 04/02/2023 (bút lục số 112, 131); giữa ông Q và bà H không có tranh chấp; ông T đã chuyển nhượng thửa 120 cho ông Trần Quốc V

với giá 900.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền của ông Vĩnh G (bút lục số 113).

Xét kháng cáo của ông Hoàng Minh Q yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 120 giữa ông Nguyễn Chánh T và ông Trần Quốc V:

[7] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của ông Q: thửa 120 ông T chỉ là người đứng tên dùm GCNQSDĐ cho ông Q, nhưng lại tự ý chuyển nhượng cho ông V. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: ông Q không chứng minh được rằng, tại thời điểm ông V nhận chuyển nhượng thửa 120 thì ông V biết và/hoặc bắt buộc phải biết việc ông T chỉ là người đứng tên thay cho ông Q trên GCNQSDĐ. Ông Q cho rằng ông T và ông V chưa có sự giao nhận đất trên thực tế, còn ông V trình bày đã nhận đất xong. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2023, thì hiện trạng thửa 120 là đất trống, không có công trình vật kiến trúc mà chỉ có 02 bụi trúc (bút lục số 224-225), cho nên, không đủ căn cứ vững chắc để xác định trình bày của ông Q hay ông V về giao nhận đất là đúng sự thật khách quan. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử còn căn cứ vào các tình tiết khác trong vụ án để xem xét các yêu cầu của các đương sự. Hồ sơ vụ án thể hiện, ông V đã thanh toán đủ số tiền 900.000.000 đồng cho ông T và đã được chỉnh lý cập nhật biến động trên GCNQSDĐ vào ngày 19/7/2022. Cho đến ngày 17/02/2023 thì ông Q mới nộp đơn khởi kiện tranh chấp với ông T (bút lục số 21-22). Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa 120 giữa ông T và ông V, thì hợp đồng có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đã có hiệu lực kể từ thời điểm ông V được cập nhật chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 7 Điều 95, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc vô hiệu giao dịch giữa ông T và ông V, là có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông Hoàng Minh Q yêu cầu ông Nguyễn Chánh T trả 900.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả nếu giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông V không vô hiệu; kháng cáo của ông Nguyễn Chánh T không đồng ý trả số tiền 900.000.000 đồng cho ông Q:

[8] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của ông T: ông là người đứng tên dùm ông Q trên GCNQSDĐ thửa 120 và khi chuyển nhượng cho ông V thì ông T đã được sự đồng ý của ông Q. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[9] Ông T đã thừa nhận rằng, mình là người chỉ đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Mặc dù ông T trình bày khi chuyển nhượng thửa 120 cho ông V thì đã có sự đồng ý của ông Q, nhưng, ông T lại không có giấy tờ, tài liệu gì để chứng minh; đồng thời, ông T cũng không chứng minh được đã có giao lại số tiền 900.000.000 đồng cho ông Q. Căn cứ Điều 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa vụ của ông T là bên được ủy quyền (đứng tên thay trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) phải giao lại cho ông Q (bên ủy quyền) số tiền mà ông T đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Tuy nhiên, ông T đã không thực hiện việc giao lại tiền, nên ngoài việc hoàn trả cho ông Q số tiền mà ông V đã thanh toán là 900.000.000 đồng, thì từ thời

điểm ông T nhận tiền của ông V nhưng không giao lại cho ông Q đã phát sinh nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của ông T đối với ông Q, do ông T thực hiện không đầy đủ trách nhiệm của bên được ủy quyền. Giá trị thiệt hại chính là ông T phải chịu lãi trên số tiền chậm giao trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất 10%/năm, theo Điều 357, khoản 6 Điều 565 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng, nhưng không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Q, là không đúng quy định, nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Q yêu cầu tính lãi do ông T chậm giao trả tiền, là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Q thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu ông T trả lãi, là có lợi cho ông T, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận.

[10] Tuy nhiên, quyền yêu cầu thi hành án và tự nguyện thi hành án là của đương sự. Việc bản án sơ thẩm tuyên buộc *"ông T trả cho ông Q 900.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật"* là không phù hợp quy định tại Điều 6, Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về cách tuyên án.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Q phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận; ông T phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông Q.

[12] Một phần đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Hoàng Minh Q không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận một phần; buộc ông T phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 6 Điều 565 và khoản 2 Điều 468, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 95, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 29 của 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.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, ông Hoàng Minh Q.

3. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Chánh T.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Q về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chánh T với ông Trần Quốc V do Văn phòng C công chứng số 7855, quyển số

05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022 và không chấp nhận hủy phần cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Quốc V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 07353; số phát hành DD 539568 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/01/2022.

4.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Q về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền đối với ông Nguyễn Chánh T.

4.3. Buộc ông Nguyễn Chánh T hoàn trả cho ông Hoàng Minh Q số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

5. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) tổng cộng 30.000.000 đồng, do ông Hoàng Minh Q nộp tạm ứng toàn bộ và đã chi xong: buộc ông Nguyễn Chánh T và ông Hoàng Minh Q mỗi người chịu ½ là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Chánh T phải nộp số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) để hoàn trả tạm ứng cho ông Hoàng Minh Q.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc ông Hoàng Minh Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông Q đã nộp theo biên lai số 0008147 ngày 03/3/2023, ông Q đã nộp đủ án phí.

7.2. Buộc ông Nguyễn Chánh T phải chịu 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Ông Hoàng Minh Q không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0005636 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8.2. Ông Nguyễn Chánh T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0006794 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

9. 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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục