**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH TÂY NINH**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**KHU VỰC 1**
Bản án số: 66/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
"V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"

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

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – TÂY NINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đoàn Thị Thu Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1/ Bà Nguyễn Thị Thuận

2/ Ông Phạm Văn Hải

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Phương Uyên, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh*** *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Chăm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 365/2023/TLST–DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐXXST-DS ngày 08/8/2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Cẩm N, sinh năm 1981

Địa chỉ: số D ấp H, xã V, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1969; địa chỉ: 2, ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Võ Thanh N1, sinh năm 1994

Địa chỉ: ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Bà Hồ Thị Tài L, sinh năm 2000

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố Cần Thơ

*Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị Tài L:* Ông Hà Đình Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: số B Quốc lộ F, phường L, tỉnh Tây Ninh đại diện theo giấy ủy quyền ngày 12/5/2025.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Phú Hoàng O, sinh năm 1979

Địa chỉ: số D ấp H, xã V, tỉnh Tây Ninh

3.2. Ông Phạm Như T, sinh năm 1982

Địa chỉ: thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ tạm trú: số C đường số A, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Huỳnh Công N2, sinh năm 1982;

Địa chỉ: số C, ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Văn phòng C1.

Địa chỉ: số A B, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 là ông Lê Hữu A – Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật.

3.5. Văn phòng C2

Địa chỉ: số A L, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 là ông Phạm Quốc T1 – Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật.

3.6. Ông Lê Hoài P, sinh năm 1976;

3.7. Bà Mai Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lê Hoài P, bà Mai Thị H*: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1996; địa chỉ: số A Khu phố B, phường K, tỉnh Tây Ninh đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025.

*(Bà K, ông Đ, ông Thanh N1, ông Hoàng A1, ông Công N2, ông Hữu A, ông T1, ông T2 vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2022, qua mối quan hệ quen biết bà N có vay ông Võ Thành N3 số tiền là 100.000.000đ, thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, thời hạn trả 3 năm, hết hạn hợp đồng vào ngày 30 tháng 8 năm 2024. Ngày 19/4/2022, bà N có vay thêm 60.000.000đ, tổng cộng là 160.000.000đ.

Cùng ngày 30/8/2022, các bên có lập một Hợp đồng vay tiền và bà N có thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 1077, TBĐ số 4, địa chỉ xã A, thành phố T, tỉnh Long An cho ông N3 bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền.

Ngày 01/8/2023, ông N3 tự ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Như T.

Ngày 17/10/2023, ông Phạm Như T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Hồ Thị Tài L. Bà L đã vào san lấp mặt bằng và xây dựng cầu để đi vào thửa đất tranh chấp.

Nay bà Lê Thị Cẩm N khởi kiện ra Tòa án yêu cầu cho Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/8/2022 giữa bà Lê Thị Cẩm N và ông Võ Thanh Nhân công C tại Văn phòng C3 nay là Văn phòng C1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2023 giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T được công chứng tại Văn phòng C2.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2023 giữa ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện với bà Hồ Thị Tài L được công chứng tại Văn phòng C2.

- Trường hợp các hợp đồng nêu trên không bị vô hiệu thì bà N yêu cầu ông N2 phải bồi thường thiệt hại cho bà tương đương với số tiền là 33.500.000đ.

*Bị đơn ông Võ Thanh N1 vắng mặt nên không có lời trình bày.*

*Bị đơn bà Hồ Thị Tài L và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 17/1/2023 giữa bà Hồ Thị Tài L và ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện ủy quyền có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1077, tờ bản đồ số 4, tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) với số tiền thỏa thuận mua bán là 400.000.000đ, bà L đã trả đủ tiền và ông N2 đã bàn giao đất cho bà L quản lý sử dụng cho đến hiện tại.

Khi bà L nhận phần đất nêu trên, trên đất đang trồng thanh long do ông P, bà H đang canh tác. Bà L đã trả 80.000.000đ cho ông P, bà H để nhổ toàn bộ số gốc thanh long hiện có trên đất. Bà không quen biết bà Lê Thị Cẩm N, ông Võ Thành N3 chỉ biết ông P và bà H.

Nay bà Hồ Thị Tài L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 177, tờ bản đồ số 4 giữa bà và ông Phạm Như T thông qua người đại diện là ông Huỳnh Công N2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công N2 trình vày:*

Vào ngày 17/10/2023 giữa ông là người đại diện ủy quyền của ông Phạm Như T (hợp đồng ủy quyền số công chứng 2137 quyển số 8/2023TP/CC-

SCC/HĐGD do Văn phòng C4, tỉnh Long An chứng nhận ngày 10/8/2023) có thỏa thuận mua bán và có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị Tài L hoàn toàn hợp pháp tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 1077 tờ bản đồ số 4, có diện tích là 1000 $m^2$ loại đất lúa tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An, đứng tên giấy Phạm Như T với số tiền thỏa thuận mua bán là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Ông đã thay mặt ông T nhận đủ số tiền bán đất theo hợp đồng và giao lại cho ông T. Theo thông báo thụ lý vụ án (bổ sung) số 365B/TB-TLVA ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T thì thực sự ông không quen biết cũng như chưa từng gặp bà Lê Thị Cẩm N (nguyên đơn) cũng như ông Võ Thanh N1 (bị đơn) khi đại diện bán đất cho bà L thì có vợ chồng ông P, bà H cho rằng thanh long trên đất là của ông bà thuê đất của chủ cũ chưa hết hợp đồng cho nên ông có thỏa thuận với bà L sẽ trả lại tiền thanh long cho ông P và bà H thì bà L và ông P, bà H đồng ý sau khi thỏa thuận xong ông không biết gì thêm nữa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Văn phòng C1 có nhận Thông báo của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền" giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Cẩm N với bị đơn là ông Võ Thanh N1. Nay Văn Phòng Công Chứng xin trình bày, cung cấp thông tin, ý kiến về việc chứng nhận hợp đồng giữa các bên như sau: Vào ngày 30/08/2022, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ ủy quyền giữa các bên như sau: Bà Lê Thị Cẩm N ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh N1. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 8022 quyển số 08/TP-SCC/HĐGD ngày 30/08/2022. Đến ngày 04/07/2023, Văn phòng công chứng có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4105 quyển số 07/TP-SCC/HĐGD.

Văn phòng ý kiến đến Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh là việc chứng nhận các hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay do công việc Văn phòng nên chúng tôi không thể tiếp tục tham gia vụ án được. Vì vậy, văn phòng làm đơn này đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng vụ án. Văn phòng chấp hành đúng theo quyết định của Tòa án tuyên.

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

Văn phòng C2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1077, tờ bản đồ số 4, thửa đất tọa lạc tại ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, Văn phòng C2 có một số ý kiến đối với việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người có quyên lợi và nghĩa vụ liên quan vụ án nêu trên (Hợp đồng chuyển nhưng quyền sử dụng đất, số công chứng 6528 quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2023) và việc tham gia tố tụng tại Tòa án cụ thể như sau: Ý kiến về việc chứng nhận hợp đồng giao dịch giữa các bên liên quan:

Vào ngày 17/10/2023 tại Văn phòng C2 có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Công N2 (người nhận ủy quyền của ông Phạm Như T) và hồ sơ đính đèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thế 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 đây đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng - do đó Văn phòng công chứng Phạm Quốc T1, đại diện cộng chứng viên Huỳnh Phước B khăng 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 ông Lê Hoài T3, bà Mai Thị H trình bày:*

Ông, bà được bà N cho mượn đất để trồng thanh long. Ông, bà đã canh tác trên đất khoảng 05 năm. Từ trước đến nay, ông, bà không biết ông Như T là ai và cũng không thấy ông Như T đến yêu cầu ông, bà giao quyền sử dụng đất cho ông N4 T sử dụng.

Đến khi bà L nhận chuyển nhượng, bà L có đến xây cầu và thỏa thuận bồi thường tiền trụ thanh long trên đất cho ông, bà là 80.000.000đ. Ông, bà cũng đã bàn giao tài sản trên đất cho bà L quản lý sử dụng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền:

Bà Lê Thị Cẩm N có đơn khởi kiện ông Võ Thanh N1 yêu cầu tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vị trí đất tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An nay phường T, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Về xét xử vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Võ Thanh N1 đã được cấp tống đạt hợp lệ; đại điện nguyên đơn bà Trịnh Thị K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công N2 và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc T1, ông Lê Hữu A, ông Nguyễn Hữu T2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, việc Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/8/2022 giữa bà Lê Thị Cẩm N và ông Võ Thanh Nhân công C tại Văn phòng C3, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Lê Thị Cẩm N trình bày vào ngày 30 tháng 8 năm 2022, bà N có vay ông Võ Thành N3 số tiền là 100.000.000đ, thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, thời hạn trả 3 năm, hết hạn hợp đồng vào ngày 30 tháng 8 năm 2024. Ngày 19/4/2022, bà N có vay thêm 60.000.000đ, tổng cộng là 160.000.000đ. Khi vay, các bên thỏa thuận bà N thế chấp cho ông Võ Thanh Nhân Q sử dụng đất tại thửa số 1077, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An với hình thức ký hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng C3 nay là Văn phòng C1 cùng ngày 30/8/2022.

Chứng cứ do bà N xuất trình là 01 *"Hợp đồng thỏa thuận"* ngày 30/8/2022 có nội dung:

*" Chị Lê Thị Cẩm N sinh năm 1981 có nhận số tiền 100.000.000 (VNĐ) của ông Võ Thanh N1.*

*Chị N có thế chấp số đất thửa số 1077*

*Địa chỉ: xã A, TP T, Long An...*

*Diện tích: 1000m$^2$*

*Hợp đồng được ký 3 năm mới kết thúc hợp đồng... ".*

Nội dung thỏa thuận này thể hiện bà N có vay tiền của ông N1 và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1077, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An thời hạn hợp đồng là 03 năm. Cuối văn bản ông Võ Thanh N1 có ký tên bên giao. Như vậy, việc ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1) cùng ngày 30/8/2022 phù hợp với nội dung "hợp đồng thỏa thuận" bà N cung cấp và lời trình bày của bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tống đạt thông báo thụ lý và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Võ Thanh N1, nhưng ông Võ Thanh N1 không có ý kiến và cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh đối với yêu cầu khởi kiện của bà N. Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (về nghĩa vụ chứng minh) quy định: "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà*

*không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".*

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền lập ngày 30/8/2022 giữa bà Lê Thị Cẩm N và ông Võ Thanh Nhân công C tại Văn phòng C3 có nội dung hợp đồng không đúng với bản chất thực tế của giao dịch của các bên nên căn cứ vào Điều 124 Bộ Luật dân sự tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 30/8/2022 vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2023 giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T được công chứng tại Văn phòng C3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập theo mẫu và được công chứng tại Văn phòng C2. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, như vậy hình thức của hợp đồng đúng quy định.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng:

Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2023 giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T được công chứng tại Văn phòng C3 thể hiện giá chuyển nhượng là 400.000.000đ.

Bà N cho rằng khi ông N1 đại diện bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2023 với ông Như T thì ông N1 hoàn toàn không thông báo cho bà N được biết. Bà N cũng không đồng ý với thỏa thuận chuyển nhượng này và cũng không có bàn giao quyền sử dụng đất cho ông N4 T sử dụng.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024, thể hiện trên quyền sử dụng đất tranh chấp có trồng 128 trụ thanh long ruột đỏ của ông P và bà H trồng được 05 năm. Sau khi ông N1 đại diện bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Như T thì ông P và bà H vẫn trực tiếp quản lý canh tác trên đất. Ông Như T cũng không có yêu cầu bà N, ông P, bà H bàn giao tài sản.

Từ nội dung hợp đồng, diễn biến quá trình các bên giao kết và thực hiện hợp đồng như đã phân tích có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2023, số công chứng 0405, quyển số 07/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, bà N yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2023, số công chứng 04/7/2023, số công chứng 0405, quyển số

07/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2023 giữa ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện với bà Hồ Thị Tài L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập theo mẫu và được công chứng của Văn phòng C2. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, như vậy hình thức của hợp đồng đúng quy định.

[2.3.2] Về nội dung hợp đồng:

Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2023 giữa ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện với bà Hồ Thị Tài L được công chứng tại Văn phòng C2 thể hiện giá chuyển nhượng là 400.000.000đ.

Ông Huỳnh Công N2 đại diện ông Như T trong hợp đồng chuyển nhượng thừa nhận ông T đã nhận đủ tiền. Do trên đất có tài sản của ông P, bà H nên ông Công N2 cùng bà L liên hệ với ông P, bà H để thương lượng bồi thường tài sản trên đất. Bà L đã nhận quyền sử dụng đất và tiến hành xây cầu bê tông vào đất. Bà N cũng không ngăn cản hoặc có ý kiến về việc này. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Như T và bà L là có thật và bà L là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ.

Căn cứ vào Điều 133  Bộ luật dân sự, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2023 giữa ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện với bà Hồ Thị Tài L không bị vô hiệu.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N về yêu cầu ông N2 phải bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền là 433.500.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng ủy quyền ngày 30/8/2022 giữa bà Lê Thị Cẩm N và ông Võ Thanh Nhân công C tại Văn phòng C3 nay là Văn phòng C1 đã được xác định là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 của của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, quyền sử dụng đất tại thửa số 1077, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An đã chuyển nhượng cho người thứ ba ngay tình nên không thể hoàn trả bằng hiện vật nên ông N2 phải hoàn trả bằng giá trị. Vì vậy, bà N yêu cầu ông N2 bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

Bà Lê Thị Cẩm N cho rằng bản chất giao dịch giữa bà N và ông N2 là hợp đồng vay nhưng lại ký kết Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của ông N2 dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1077, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An cho người khác không thể thu hồi. Như vậy, lỗi dẫn đến Hợp đồng ủy quyền vô hiệu là lỗi hỗn hợp giữa bà N và ông N2 nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Căn cứ vào "Hợp đồng thỏa thuận" ngày 30/8/2022 thì số tiền bà N nhận của ông N2 là 160.000.000đ. Theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/399-HĐ/TĐG LA – BĐS ngày 15/8/2024 của Công ty cổ phần T4 xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 1077, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An là 1.027.000.000đ. Như vậy, giá trị bị thiệt hại là 1.027.000.000đ – 160.000.000đ = 867.000.000đ. Số tiền ông N2 có nghĩa vụ bồi thường cho bà N là 867.000.000đ : 2 = 433.500.000đ.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ông Võ Thanh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do phải trả tiền là 21.340.000đ; án phí do Hợp đồng ủy quyền vô hiệu là 300.000đ; án phí do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu 150.000đ, tổng cộng là 21.790.000đ.

Ông Phạm Như T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu 150.000đ.

Bà Lê Thị Cẩm N phải nộp án phí do bị bác một phần yêu cầu là 300.000đ chuyển số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001524 ngày 02/4/2025 sang án phí.

H1 cho bà Lê Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002851 ngày 06/11/2023; 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001462 ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) và 10.670.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001779 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000đ, bà Lê Thị Cẩm N phải nộp (đã nộp xong).

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng), ông Võ Thanh N1 phải chịu. Do bà Lê Thị Cẩm N đã tạm nộp nên ông Võ Thanh N1 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 28.000.000đ cho bà Lê Thị Cẩm N.

[4] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, 124, 131, 133, 408, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N:

1.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 30/8/2022 giữa bà Lê Thị Cẩm N và ông Võ Thanh Nhân công C tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1) vô hiệu.

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2023 giữa bà Lê Thị Cẩm N do ông Võ Thanh N1 đại diện với ông Phạm Như T được công chứng tại Văn phòng C2.

1.3. Buộc ông Võ Thanh N1 bồi thường cho bà Lê Thị Cẩm N số tiền là 433.500.000đ (bốn trăm ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2023 giữa ông Phạm Như T do ông Huỳnh Công N2 đại diện với bà Hồ Thị Tài L được công chứng tại Văn phòng C2.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Ông Võ Thanh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.790.000đ (hai mươi mốt triệu, bảy tram chín mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Như T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Lê Thị Cẩm N phải nộp án phí do bị bác một phần yêu cầu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) chuyển số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001779 ngày 02/4/2025 sang án phí.

H1 cho bà Lê Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002851 ngày 06/11/2023; 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001462 ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh); 10.670.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001779 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3.2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000đ (bốn triệu, năm trăm nghìn đồng), bà Lê Thị Cẩm N phải nộp (đã nộp xong).

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng), ông Võ Thanh N1 phải chịu. Do bà Lê Thị Cẩm N đã tạm nộp nên ông Võ Thanh N1 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 28.000.000đ cho bà Lê Thị Cẩm N.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

| THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ | THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA |
| --- | --- |
| **Phạm Văn Hải-Nguyễn Thị Thuận** | **Đoàn Thị Thu Thảo** |