

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 446/2026/DS-PT

Ngày: 31-3-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Văn Thịnh
Bà Lê Thị Thu Trang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Gọn, *Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 3 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: 1185/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Anh T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1977; địa chỉ: F, ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Hữu Khánh N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số D, đường H, Khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

3.1. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1971; địa chỉ: Số E, đường số A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số E, đường số A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.2. Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

3.4. Văn phòng C, trụ sở: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

3.5. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Vắng mặt.

3.6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Tây Ninh). Vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Ngô Ngọc T1, sinh năm 1966; cư trú tại: B L, khu phố I, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2025); có mặt.

3.8. Ông Huỳnh Ngọc Đ1, sinh năm 1975; có mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1975; Vắng mặt

3.10. Huỳnh Thành L1, sinh năm 2000; Vắng mặt

3.11. Huỳnh Thị Phụng H2, sinh năm 2008 (Con ông Đ1, bà H1); Vắng mặt

3.12. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1965; Vắng mặt

3.13. Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1964; Vắng mặt

3.14. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1969 (vợ ông T2); Vắng mặt

3.15. Lê Huỳnh Diễm S, sinh năm 2000 (con ông T2); Vắng mặt

3.16. Bà Huỳnh Thị Ngọc V, sinh năm 1979; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.17. Bà Nguyễn Thị Như T4, sinh năm 1977; địa chỉ: Số F, ấp S, xã H, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trọng H là bị đơn; ông Hồ Văn P, ông Nguyễn Hoàng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Anh T trình bày yêu cầu:

Tại Quyết định số 120/2023/QĐCNHGT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 của TAND huyện Đức Hòa đã quyết định với nội dung: ..."Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1976, Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An phải trả cho ông Phan Anh T số tiền 1.010.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười triệu đồng), trả một lần vào ngày 01/02/2024". Ngoài ra Tòa án còn tuyên ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y phải chịu lãi chậm thi hành án theo quy định. Do Ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y không tự nguyện trả tiền nên ông đã nộp đơn yêu cầu thi hành án cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa yêu cầu được thi hành án. Ngày 12 tháng 03 năm 2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ra quyết định thi hành án số 1457/QĐCCTHADS với nội dung: Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y phải trả cho ông số tiền 1.010.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) và lãi chậm thi hành án. Căn cứ vào văn bản số 1492/CN. VPĐKĐĐ - HCTH ngày 10/04/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thì ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y còn đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 - theo cơ sở dữ liệu bản đồ cũ, theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 472, tờ bản đồ số 23. Chi cục thi hành án đã ra quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất này để đảm bảo thi hành án cho ông.

Ông được Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa thông báo Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 21 theo cơ sở dữ liệu bản đồ cũ (nay theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 472, tờ bản đồ số 23) ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng Hiếu S1 năm 1977, Địa chỉ: F, ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hợp đồng công chứng số: 3214, quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/07/2023 do Văn phòng C1 chứng thực). Đến ngày 05 tháng 02 năm 2024, ông Nguyễn Trọng H mới hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại cơ quan thuế và đến ngày 07 tháng 02 năm 2024 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DN643053, cấp ngày 07/02/2024, do Nguyễn Trọng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó ông Nguyễn Trọng H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho ông Hồ Văn P (theo hợp đồng số: 4406, quyền số: 05/2024 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 17/05/2024 do Văn phòng C3).

Do đó, ông yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện Đức Hòa xem xét:

1. Hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Y với ông Nguyễn Trọng H hợp đồng công chứng số: 3214, quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/07/2023 do Văn phòng C1 chứng thực;
2. Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DN643053, cấp ngày 07/02/2024, do ông Nguyễn Trọng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.
3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng H với ông Hồ Văn P (hợp đồng số: 4406, quyền số: 05/2024TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 17/05/2024 do Văn phòng C3).

Lý do yêu cầu hủy các hợp đồng công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DN643053, cấp ngày 07/02/2024, do Nguyễn Trọng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp sau ngày Quyết định số 120/2023/QĐCNHGT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 của TAND huyện Đức Hòa có hiệu lực pháp luật. Vào thời điểm này vẫn còn là tài sản của ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Y, do đó tài sản này phải được bảo đảm cho việc thi hành án của ông Đ và bà Y.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng H do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu Khánh N có ý kiến sau:

Ông H với ông L chỉ là mối quan hệ xã hội với nhau, ngày 05/7/2023, ông H có nhận chuyển nhượng của ông L thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.526m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), thửa đất này do ông Huỳnh Ngọc Đ đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng thời điểm chuyển nhượng thì ông Đ và vợ đã ủy quyền cho ông L, ông H nhận thấy hồ sơ giấy tờ đầy đủ, hợp lệ nên đã đồng ý mua. Ông H đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông L với giá 2 tỷ đồng, ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, giao tiền trực tiếp cho ông L. Trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông H có đến xem đất, có gặp được những người đang sinh sống trên đất nhưng họ nói là chỉ thuê nhà của ông Đ. Ông H đã được ông L bàn giao thửa đất này theo biên bản bàn giao của ông L nhưng bên ông H chưa quản lý, sử dụng phần đất trên do những người thuê nhà của ông Đ hện hết năm trả nhưng vẫn chưa trả cho. Đến ngày 17/5/2024, ông H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông P, giá chuyển nhượng là 2,5 tỷ đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ tiền từ ông P. Ông H đã có biên bản bàn giao đất cho ông P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Anh T, ông H có ý kiến: Ông T không có quyền khởi kiện trong vụ án này vì việc mua bán đất không có liên quan đến ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ, ông H không đồng ý với yêu cầu của ông Đ, vì ông Đ đã ủy quyền cho ông L thửa đất trên và ông H đã mua lại hợp lệ từ ông L. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng từ ông L (là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ) sang cho ông H đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.526 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) thì ông H xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án này, trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông H thì ông H sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác. Tuy nhiên, trong vụ án này, việc khởi kiện của ông Đ, ông T là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T và ông Đ. Ông H đồng ý với kết quả đo đạc, định giá mà Tòa án công khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn yêu cầu độc lập như sau:

Ông là người có nghĩa vụ phải thi hành án cho ông Phan Anh T số tiền 1.010.000.000đ (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đang giải quyết, ông chưa thực hiện nghĩa vụ xong cho ông T. Nhưng do trước đó vì cần tiền nên ông có vay của ông Nguyễn Hoàng L số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) thế chấp bằng hình thức ký ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông L tại Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An do ông đứng tên quyền sử dụng, ông giao bản chính giấy CNQSDĐ cho ông L giữ. Đến nay chưa có tiền ông chưa trả tiền vay cho ông L. Quá trình thi hành án nay ông được biết ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng sang ông Nguyễn Trọng H, ông Nguyễn Trọng H ký chuyển nhượng sang cho ông Hồ Văn P tại Thửa 252 nêu trên.

Do đó, ông có yêu cầu độc lập trong vụ án như sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa Huỳnh Ngọc Đ với Nguyễn Hoàng L đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 30/6/2022;
2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng L (đại diện ông Đ) với ông Nguyễn Trọng H đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 ngày 05/7/2023;
3. Hủy giấy CNQSDĐ số DN 643053 cấp ngày 07/02/2024 do ông Nguyễn Trọng H đứng tên quyền sử dụng;
4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H với ông Hồ Văn P đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 (nay là Thửa 472, tờ bản đồ số 23) được Văn phòng C4 ngày 17/5/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn P có ý kiến như sau:

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 472, tờ bản đồ số 23 diện tích 2.526m² đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị Như T4 vào ngày 17/5/2024, giá chuyển nhượng là 2,5 tỷ đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông H. Trước khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem nhà đất, ông có thấy có 02 căn nhà phía mặt tiền, ông H có nói là đây là người quen của ông Đ ở. Ông có vào xem nhưng những người này không cho vô nhà, chửi bới nên ông chỉ quan sát ở bên ngoài. Ông H có biên bản bàn giao ông đã nộp cho Tòa án, hiện tại ông chưa nhận và quản lý tài sản trên vì những người ở trên phần đất không bàn giao tài sản cho ông.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì ông nộp hồ sơ vào Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ để đăng ký biến động sang tên nhưng Chi nhánh trả hồ sơ vì có Quyết định 61/CCTHADS ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất trên, đến nay ông vẫn chưa sang tên được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh T ông có ý kiến là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, ông nhận chuyển nhượng thửa đất này là đúng quy định pháp luật, từ ông H, ông H đứng tên hợp pháp.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đ, ông có ý kiến như sau: Ông Đ đã chuyển nhượng cho ông L, ông L chuyển nhượng cho ông H, ông H đã chuyển nhượng cho ông nên ông Đ không có quyền đòi lại tài sản.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng H và ông đối với thửa đất 472, tờ bản đồ số 23 diện tích 2.526 m² đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với ông H trong vụ án này, sau khi Tòa án giải quyết, nếu cần thiết ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L có ý kiến tại văn bản ngày 12/7/2025 như sau:

Đề nghị Tòa án xem xét đơn khởi kiện của Huỳnh Ngọc Đ: Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 30/06/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/07/2023 thì vợ chồng Huỳnh Ngọc Đ và Nguyễn thị Y đã đồng ý chuyển nhượng tài sản cho ông Nguyễn Trọng H đúng thủ tục, hợp lệ và hợp pháp, việc chuyển nhượng đã hoàn thành và ông Nguyễn Trọng H đứng tên đúng thủ tục pháp lý;

Các tranh chấp này xuất phát từ mối quan hệ trước đó của ông Huỳnh Ngọc Đ với các thành viên và các người liên quan, việc chuyển nhượng qua các bước và sau cùng chuyển nhượng cho Nguyễn Trọng H không phát sinh khiếu nại.

Việc chuyển nhượng cho Nguyễn Trọng H đã hoàn chỉnh nên ông H có quyền sử dụng hoặc chuyển nhượng tiếp.

Nay việc chuyển nhượng tiếp đã hoàn tất thủ tục thì ông Huỳnh Ngọc Đ khởi kiện, ông yêu cầu: Tòa án làm rõ việc khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ do động cơ nào mà khởi kiện việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trọng H khi mà công chứng đã xác nhận chuyển nhượng thành công mà không có khiếu nại gì trong thời điểm đó. Căn cứ giấy tờ liên quan pháp luật nhà đất đều hoàn thành các bước tại sao việc mua bán nhà của ông Nguyễn Trọng H cho ông Hồ Văn P không được chuyển quyền sử dụng đất, mọi giao dịch đã hoàn tất các thủ tục chỉ chờ ra sổ cho người mua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như T4 có ý kiến: thống nhất ý kiến ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ1, Huỳnh Thị G, Huỳnh Văn T2 có ý kiến:

Thống nhất trình bày phần đất thuộc thửa đất 252, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh là của cha mẹ để lại cho các anh em, các ông bà đã được cho riêng từng phần đất để xây nhà hiện trạng nhưng do ông Đ đứng tên và thường xuyên đem sổ đi cầm nên các ông bà không thể đi kê khai được. Phần đất thuộc một phần thửa 252, ông Đ có chuyển nhượng cho ông T, phần còn lại là nhà của các ông bà thời gian gần đây có ông P đến yêu cầu dọn đi để bàn giao đất cho ông P thì mới biết được ông Đ đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền của ông L, sau đó ông L chuyển nhượng cho ông H và ông H chuyển nhượng

cho ông P. Các ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, thống nhất yêu cầu của ông Đ.

Tại Bản án sơ thẩm số 256/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh T, yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Trọng H. Cụ thể như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa Huỳnh Ngọc Đ với Nguyễn Hoàng L đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 30/6/2022;

1.2. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Hoàng L được quyền khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Đ trả lại tiền vay và lãi suất theo hợp đồng vay được thể hiện qua “Giấy cầm sổ hồng (sổ đỏ) nhà đất” ngày 30/6/2022 bằng vụ án khác.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng L (đại diện ông Đ, bà Y) với ông Nguyễn Trọng H đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 ngày 05/7/2023;

1.4. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Trọng H được khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H với ông Hồ Văn P đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 (nay là Thửa 472, tờ bản đồ số 23) được Văn phòng C4 ngày 17/5/2024.

1.6. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Hồ Văn P được khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông Nguyễn Trọng H bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ cập nhật, đăng ký biến động đất đai, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/09/2025, ông Nguyễn Trọng H, ông Hồ Văn P, ngày 06/10/2025 ông Nguyễn Hoàng L và có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Trọng H, ông Hồ Văn P, ông Nguyễn Hoàng L.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm, có điều chỉnh cách tuyên án theo hướng tuyên bổ sung ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất tại khu A, B, D.

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 thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H, ông Nguyễn Hoàng L và ông Hồ Văn P nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về quyền khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Phan Anh T là người được thi hành án, ông Đ là người phải thi hành án, căn cứ Thông báo số 497/TB-CCTHADS ngày 01-7-2024 của Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Tây Ninh có cơ sở xác định ông T có quyền khởi kiện ông H; quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến tài sản tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp nhưng đưa người tham gia tố tụng đầy đủ nên cấp phúc thẩm chỉ bổ sung quan hệ pháp luật cho đầy đủ mà không cần sửa bản án sơ thẩm. Ông H, ông P cho rằng ông T không có quyền khởi kiện là không có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông L, ông H, ông P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà Y với ông L: Tại phiên tòa, ông Đ và ông L đều xác định giữa hai bên có giao dịch vay số tiền theo thỏa thuận tại “Giấy cầm sổ hồng (sổ đỏ) nhà đất” lập ngày 30/6/2022, cụ thể nội dung thỏa thuận “*Trong vòng 3 tháng nếu bên A ông Huỳnh Ngọc Đ, Nguyễn Thị Y sai hẹn với bên B là ông Nguyễn Hoàng L thì bên B có quyền chuyển nhượng thu hồi vốn, lãi*”. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng ủy quyền có công chứng, theo đó, ông Đ, bà Y ủy quyền cho ông L toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất là thửa đất diện tích 2.504 m² thửa số 252, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 472, tờ bản đồ số 23) tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ông L trình bày sau khi hết thời hạn 3 tháng, ông không liên hệ được với ông Đ nên chuyển nhượng QSDĐ cho ông H để thu hồi nợ theo thỏa thuận. Khi chuyển nhượng, ông L không trao đổi với ông Đ nên các bên chưa giao nhận tài sản chuyển nhượng.

Căn cứ lời thừa nhận của ông L và ông Đ, có cơ sở xác định việc ông Đ, bà

Ủy quyền cho ông L chuyển nhượng QSDĐ là có thật, không phải là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông L và ông Đ. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản là không đúng. Tuy nhiên, ông Đ xác định tài sản chuyển nhượng nêu trên không phải của riêng ông mà còn có nhà, đất của các anh em ông chưa tách giấy chứng nhận QSDĐ, do khó khăn nên ông tự ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông L chuyển nhượng đất để trả nợ. Kết quả thẩm định thực tế thể hiện trên thửa số 252 có 03 căn nhà, có 09 nhân khẩu sinh sống gồm cha, anh, chị em, cháu của ông Đ gồm: ông Huỳnh Ngọc Đ1, bà Nguyễn Thị Kim H1 (cha mẹ ông Đ), bà Huỳnh Thị G, ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Thành L1, Huỳnh Thị Phụng H2, bà Huỳnh Thị Ngọc V (anh, chị, em ruột của ông Đ); bà Lê Thị T3 (vợ ông T2); Lê Huỳnh Diễm S (con ông T2). Do đó, việc ông Đ, bà Y ủy quyền cho ông L chuyển nhượng QSDĐ khi chưa có ý kiến của những người có tài sản gắn liền với đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Hơn nữa, ông L chỉ là người nhân danh ông Đ, bà Y thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, thực hiện công việc được ủy quyền vì lợi ích của người ủy quyền là ông Đ bà Y. Cụ thể: tại Điều 5 của hợp đồng ủy quyền, hai bên thỏa thuận ông L có nghĩa vụ thông báo cho ông Đ về công việc được ủy quyền, giao cho ông Đ bà Y tài sản đã nhận và những lợi ích thu được khi thực hiện ủy quyền nhưng ông L không thông báo cho ông Đ bà Y về chuyển nhượng QSDĐ cho ông H và chuyển nhượng giá thấp so hơn với giá thị trường. Do đó, có căn cứ xác định ông L vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông H, thấy rằng:

Ông H thừa nhận khi chuyển nhượng QSDĐ từ ông L thì biết nhà, đất của ông Đ, bà Y đã ủy quyền cho ông L chuyển nhượng; khi xem đất ông H biết có nhiều căn nhà và nhiều người sinh sống trên đất, những người này không đồng ý giao đất cho ông H, nhưng ông H không tìm hiểu rõ tài sản trên đất của ai, không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với ông Đ và tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông P; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông H thể hiện nội dung chuyển nhượng QSDĐ không có tài sản gắn liền với đất là không đúng với thực tế. Như nhận định tại đoạn [2.1] thì trên đất có 03 căn nhà, 09 nhân khẩu. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà Y (do ông L đại diện) và ông H vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, tại phiên tòa, ông L trình bày giá chuyển nhượng QSDĐ cho ông H là 870.000.000 đồng và cung cấp biên nhận tiền, người đại diện hợp pháp của ông H thừa nhận giá chuyển nhượng như ông L trình bày. Tuy nhiên, xét thấy tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H trình bày giá chuyển nhượng là

2 tỷ đồng nhưng ghi trong hợp đồng giá 500 triệu đồng, như vậy, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông H có mâu thuẫn, do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà Y (do ông L đại diện) và ông H còn giả tạo về giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H với ông Hồ Văn P, thấy rằng:

Ông P và người đại diện hợp pháp của ông H cho rằng ông P nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông H với giá 2,5 tỷ đồng, đã giao tiền cho ông H. Ông P thừa nhận khi nhận chuyển nhượng ông biết trên đất có nhiều người sinh sống; ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông L nhưng ông H chưa nhận đất do những người sinh sống trên đất có tranh chấp. Như vậy, ông P biết rõ việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và Đ, bà Y chưa hoàn thành, ông H chưa được bàn giao QSDĐ, trên đất có tài sản của người khác nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên ông P không được xác định là người thứ ba ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và ông H cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

Cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà Y với ông L; vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà Y do ông L đại diện và ông H, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông P đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 472, tờ bản đồ số 23) đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh, là có căn cứ. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét. Các đương sự có quyền khởi kiện giải quyết ở vụ án khác theo quy định, không cần thiết tuyên quyền khởi kiện của đương sự trong phần quyết định.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, ông H (do ông N đại diện kháng cáo) và ông P; giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp kháng cáo của của ông Nguyễn Hoàng L, Nguyễn Trọng H (do ông N đại diện kháng cáo) và Hồ Văn P; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 293/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh;

Căn cứ các điều 117, 123, 408 của Bộ luật Dân sự; các điều 95, 106, 188 của Luật Đất đai; điều 75, 76 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; Điều 6, Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh T, yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Đ về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Trọng H. Tuyên bố:

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa Huỳnh Ngọc Đ với Nguyễn Hoàng L đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 30/6/2022;

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng L (đại diện ông Đ, bà Y) với ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 ngày 05/7/2023;

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H với ông Hồ Văn P đối với Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 472, tờ bản đồ số 23) được Văn phòng C4 ngày 17/5/2024.

2. Về việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ:

2.1. Ông Huỳnh Ngọc Đ được quyền liên hệ với 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 đối với phần đất tại khu A diện tích 168,2 m² khu B, diện tích 3,3m² khu D diện tích 2.504 m² thuộc thửa 472, 292, cùng tờ bản đồ số 23 (theo hệ thống bản đồ mới), đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 17-2025 của Công ty TNHH Đ2, được Chi nhánh Văn phòng Đ3 duyệt ngày 26/8/2025.

2.2. Ông Hồ Văn P có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số thửa 472, cùng tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trọng H phải hoàn trả cho ông Phan Anh T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 45.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Buộc ông Nguyễn Hoàng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ với ông L.

4.2. Buộc ông Nguyễn Trọng H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông H và giữa ông H với ông P bị vô hiệu.

4.3. Hoàn trả cho ông Phan Anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0006128 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0006129 cùng ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Tây Ninh.

4.4. Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0006888 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0006890; 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0006889 cùng ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Tây Ninh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Hoàng L, Nguyễn Trọng H và Hồ Văn P mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp mỗi người 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0005895 ngày 06/10/2025, Biên lai thu số 0005120 ngày 29 tháng 9 năm 2025 và Biên lai thu số 0005119 ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 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, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;

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

- Phòng GĐKT&THA. TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

Võ Thị Hồng Mai