TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** TỈNH TÂY NINH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 426/2025/DS-ST
Ngày 29 - 9- 2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Nguyễn Thị Rạt.
2. Ông: Lý Văn Hùng.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Như Ý - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Còn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 968/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 417/2025/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 315/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ hiện nay: Ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ hiện nay: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Huỳnh Quang N1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A, N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Số A, N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 1, tổ A, khu phố F, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 125/180, Nguyễn Thị T1, phường C, Tp .. Theo văn bản ủy quyền ngày: 26/12/2023.

3.2. Bà Cao Thị Trúc L1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A, N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Số A, N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1989;

3.4. Bà Lê Thị D1, sinh năm 2004;

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ hiện nay: Ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Văn phòng C (kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng C1).

Địa chỉ trụ sở: Số I, ĐT H, ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Ông Nguyễn Trường H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ D, ấp D, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T, ông D có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2022, đơn ngày 21/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Nguyên vào tháng 3/2021, do cần tiền nên bà có vay của ông Lê Văn N số tiền 70.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông N yêu cầu bà ký hợp đồng cầm cố đất tại thửa số 169, thửa 350, tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó do bà đứng tên nhưng lợi dụng bà không biết chữ nên ông N đã lừa dối để ký công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên chứ không phải là hợp đồng cầm cố như ông N nói trước đó. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong thì ông N ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông N1 trong khi bà là người đang quản lý, sử dụng đất. Việc vay mượn nêu trên hai không có lập giấy tờ gì khác. Nhiều lần bà tìm ông N để trả tiền vay và chuộc lại đất nhưng không có kết quả vì không biết ông N hiện cư trú ở đâu. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Văn N lập ngày 24/3/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), liên quan đến các thửa 169, 350 tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An;

- Hủy thông báo chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T chỉnh lý cho ông Lê Văn N tại thửa số 169, tờ bản

đồ 15, xã H, Đ, Long An.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa ông Lê Văn N với ông Huỳnh Quang N1 liên quan đến thửa số 169, tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa ông Lê Văn N với ông Huỳnh Quang N1 liên quan đến thửa số 350, tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An.

- Hủy thông báo chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn N chỉnh lý sang tên Huỳnh Quang N1 tại thửa số 350, tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An. Trên thửa đất số 350 có căn nhà cấp bốn do bà đang quản lý.

Bị đơn vắng mặt, không có văn bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Huy L đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quang N1 vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án, trình bày: Ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông Ngộ nhận ủy quyền và chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên từ ông Lê Văn N, việc công chứng ủy quyền, chuyển nhượng thừa đất nêu trên đúng quy định pháp luật về công chứng. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc chuyển nhượng này là để đảm bảo cho khoản vay của ông N vay của ông N1 vào ngày 25/12/2021. Hiện nay ông N1 đang đứng tên cập nhật tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 350. Còn thửa đất số 169 thì ông N đứng tên cập nhật tại trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông N1 có nhu cầu vay ngân hàng nên ông N1 có nhờ ông H và đưa cho ông H bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 169, 350 tờ bản đồ số 15 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An để làm thủ tục vay vốn.

Đồng thời ngày 11/3/2025, ông Huỳnh Quang N1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Huỳnh Qang N2 và ông Lê Văn N liên quan đến thửa đất số 350, tờ bản đồ số 15, diện tích: 269m^2; đất toạ lạc tại ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, do UBND huyện Đ, tỉnh Long An, cấp ngày 31/01/2018 (cập nhật chỉnh lý biến động ngày 02/4/2021 đứng tên Lê Văn N) vì hợp đồng công chứng nêu trên là hợp pháp.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng theo hình thức Hợp đồng uỷ quyền số Công chứng 7651, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Huỳnh Quang N1 và ông Lê Văn N liên quan đến thửa đất số 169, tờ bản đồ 15; toạ lạc tại: ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên các hợp đồng công chứng nêu trên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán khoản tiền vay cho ông Huỳnh Quang N1, bao gồm: Tiền gốc 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng và phần lãi suất từ ngày vay 25/12/2021 đến ngày 10/3/2025 là: 03 năm, 02 tháng, 15 ngày, với lãi suất 10%/năm; Tạm tính số tiền lãi là: 316.000.000 (Ba trăm mười sáu triệu) đồng. Tổng tiền nợ gốc và tiền lãi là: 1.316.000.000 (Một tỷ, ba trăm mười sáu triệu đồng).

- Yêu cầu Tòa án kê biên tài sản là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 632934, CM 632924 số vào sổ cấp GCN: CH 01815, CH 01816 thuộc thửa đất số 350, 169, diện tích: 269m^2, 444m^2; tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) do UBND huyện Đ, tỉnh Long An, cấp ngày 31/01/2018 (cập nhật chỉnh lý biến động ngày 02/4/2021, 18/05/2022) để bảo đảm cho việc thi hành án.

Qua trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà chỉ vay tiền của ông N, bà đồng ý trả cho ông N số tiền đã vay là 70.000.000 đồng. Do vậy, bà không đồng ý liên đới cùng ông N trả tiền vay theo yêu cầu khởi kiện của ông N1.

Đến ngày 25/9/2025, ông Nguyễn Huy L đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quang N1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập.

Ông Lê Văn D trình bày: ông là con ruột của bà Nguyễn Thị T, ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà T.

Bà Lê Thị D1 vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án, nhưng tại bản tự khai bà trình bày: bà là con ruột của bà Nguyễn Thị T, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà T.

Bà Cao Thị Trúc L1 xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 25/9/2025, bà trình bày: bà là vợ của ông Huỳnh Quang N1, bà thống nhất với ý kiến, lời trình bày của ông N1.

Ông Nguyễn Trường H xin vắng mặt nhưng quá trình giải quyết, ông có ý kiến trình bày: ông và ông N1 là chỗ quen biết nhau, năm 2023 ông N1 có giao

cho ông bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 169, 350, tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An, mục đích để nhờ ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông đã làm thất lạc và hiện nay không còn lưu giữ các giấy đất nêu trên.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Thấy rằng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024 do Tòa án tiến hành, thấy rằng trên thửa đất số 350, tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An có 01 ngôi nhà cấp bốn hiện do bà T đang quản lý, sử dụng; trên thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15, xã H (loại đất lúa) có chôn cất 02 ngôi mộ (của chồng và con ruột) bà T. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ngày 24/3/2021 cho đến nay thì ông Lê Văn N chưa nhận đất. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vẫn do bà T đang quản lý, sử dụng. Như vậy, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn N liên quan đến thửa đất số 350, 169 tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu ngay từ khi các bên xác lập. Do hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất lập giữa ông N với ông N1 liên quan đến các thửa đất nêu trên cũng bị vô hiệu, ông N1 không phải là người thứ ba ngay tình.

Về giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu: Ông Lê Văn N không có ý kiến phản hồi gì đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án nên đề nghị không xem xét. Ông Huỳnh Quang N1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, ông Huỳnh Quang N1 có quyền khởi kiện lại bằng vụ kiện dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà nguyễn Thị T nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất*" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1, 2, khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp thuộc thửa 169, 350 tờ bản đồ 15 tại ấp X, xã H, Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây

Ninh) nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà Nguyễn Thị T được xác định là nguyên đơn, ông Lê Văn N được xác định là bị đơn; ông Lê Văn D, bà Lê Thị D1, bà Cao Thị Trúc L1, ông Nguyễn Trường H và Văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T2 được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn có yêu cầu tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự giả tạo nên đối chiếu Điều 155 và Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thể hiện việc tranh chấp quyền sử dụng đất không tính thời hiệu theo quy định. Bà T có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: nguyên đơn có giao nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa 169, 350 tờ bản đồ 15 tại ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập: Biên bản thẩm định, biên bản lấy lời khai; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cung cấp, hồ sơ công chứng do văn phòng công chứng cung cấp.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu. Các đương sự xác định đã tiếp nhận đầy đủ chứng cứ của nhau.

[1.4]. Về xét xử vắng mặt:

Ông Nguyễn Huy L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử sơ thẩm theo thủ tuc chung.

[2].Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thấy rằng, vào ngày 24/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn N ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 169, 350 tờ

bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng trên thửa đất số 350 có công trình kiến trúc là căn nhà cấp bốn và các công trình phụ do bà T đang quản lý, sử dụng; trên thửa đất số 169 có chôn cất 02 ngôi mộ của chồng và con ruột bà T. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/3/2021 được xác lập một cách giả tạo để che giấu việc vay tiền giữa bà T và ông N nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2021 giữa các bên bị vô hiệu quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, ông Lê Văn N được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên tại trang sau của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/12/2021, ông Lê Văn N ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Quang N1, ông N1 được cấp nhất chỉnh lý biến động sang tên tại thửa số 350. Tuy nhiên, ông Huỳnh Quang N1 không xác minh, kiểm tra tình trạng đất, thông tin về quyền sử dụng đất trước khi xác lập hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà do bà T đang quản lý, sử dụng và có chôn cất 02 ngôi mộ dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Nhận thấy, ông Huỳnh Quang N1 không phải là người thứ ba ngay tình. Do vậy, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Lê Văn N và ông Huỳnh Quang N1 liên quan đến 02 thửa đất nêu trên bị vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tức L2 có căn cứ, phù hợp Điều 408 của Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông N1, xử lý hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quang N1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông N1 là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông N1 có quyền khởi kiện lại để giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ông Lê Văn N không có yêu cầu gì nên không đề cập xem xét.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị T đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, trích đo bản vẽ, chi phí đăng báo tổng số tiền là 40.000.000 đồng

và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Văn N phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền trên cho bà Tức là phù hợp Điều 157, Điều 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí,

Ông Lê Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung ngân sách nhà nước là đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 408, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 99, Điều 106, Điều 166, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp *"Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Lê Văn N.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn N lập ngày 24/3/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), liên quan đến các thửa 169, 350 tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ).

- Hủy thông báo chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T chỉnh lý sang tên ông Lê Văn N tại thửa số 169, thửa 350 tờ bản đồ 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ).

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa ông Lê Văn N với ông Huỳnh Quang N1 liên quan đến thửa số 169, tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ).

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa ông Lê Văn N với ông Huỳnh Quang N1 liên quan đến thửa số 350, tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy thông báo chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn N chỉnh lý sang tên Huỳnh Quang N1 liên quan đến thửa số 350, tờ bản đồ số 15, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa 169, 350 tờ bản đồ số 15, xã H, Đ, Long An (nay là thuộc một phần các thửa số 129, 255, 130, 127 và 254 thuộc tờ bản đồ số 16, xã H, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí, diện tích đất: theo bản trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 do Công ty TNHH Đ lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 22/7/2025.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang N1 về việc yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hiệu lực của: Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa ông Huỳnh Quang N1 và ông Lê Văn N liên quan đến thửa đất số 169, 350, tờ bản đồ số 15; đất toạ lạc tại ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang N1 về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng bị tuyên vô hiệu. Ông Huỳnh Quang N1 được quyền khởi kiện lại vụ án để yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị T đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, trích đo bản vẽ, chi phí đăng báo tổng số tiền là 40.000.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Văn N phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự trong công tác thi hành án đối với số tiền chậm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Quang N1 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Buộc ông Lê Văn N phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung ngân sách nhà nước.

5. Về quyền kháng cáo

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng.

6. *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.*

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

ĐÃ KÝ

Văn Công Thức

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

Văn Công T3

(nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) cho ông Nguyễn Trường H, sinh năm 1981; địa chỉ: A, Trịnh Thị M, tổ D, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp A, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)