TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **615**/2026/DS-PT
Ngày: 19/8/2026
V/v: "Y/c hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên vô hiệu HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Viết Hùng**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Thư**.

Bà **Phan Thị Thu Hương**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Lê Thị Ngọc Tú** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai***: Ông **Nguyễn Thanh Mến** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12, 19 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số : 374/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 514/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc U, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường X, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ngọc D, 1978. Địa chỉ: Khu phố P, phường X, thành phố Đ (Thời gian nộp Hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái H, Nguyễn Đình T - Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Q, sinh năm 1988, địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Ông Thân Thanh V, sinh năm 1991, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.2. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, thành phố Đ).

3.3. Ông Phạm Quốc D1, sinh năm 1985, địa chỉ: B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L và ông D1: ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1991. Địa chỉ: 1, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ). Văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2024.

3.4. Ông Vũ Thế V1, sinh năm 1990, địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V1: ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1999. Địa chỉ: số C, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ). Văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2024.

3.5. Văn phòng C3, địa chỉ: B, Nguyễn Hữu C, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

3.5. Văn phòng C3, địa chỉ: B, Nguyễn H1, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

3.6. Văn phòng C3, địa chỉ: Khu T, tổ B, ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là phường N, thành phố Đ).

3.7. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3), địa chỉ: số D, N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Phạm Thị D2, sinh năm 1982. Địa chỉ: khu phố T, phường X, thành phố Đ.

4.2. Ông Trương Hoàng T2, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

4.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Khu phố P, phường X, thành phố Đ.

4.4. Ông Trần Văn C1, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Khu phố P, phường X, thành phố Đ.

(Ngày 12/8/2026 có mặt bà U, ông T1, Luật sư H. Các đương sự còn lại vắng mặt. Tuyên án ngày 19/8/2026 có mặt: bà D, ông T1, Luật sư H, còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2023, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/7/2024, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của người quen là anh Trương Hoàng T2 và anh L1, bà U vay của bà Dương Thị Q số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, điều kiện vay tiền là bà U phải uỷ quyền, quyền sử dụng đất thửa 353 tờ 22 phường Xuân Lập cho bà Q để làm tin.

Sau khi thống nhất, ngày 02/11/2022, tại Văn phòng C3, bà U ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Q với nội dung bà Q được thay mặt bà thực hiện các quyền của người sử dụng đất như quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng đất. Đồng thời hai bên cũng lập 01 hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất, nội dung ghi nhận bà U thế chấp đất cho bà Q thời hạn thế chấp là 01 năm với lãi suất ngân hàng nhưng không ghi rõ thế chấp tài sản để làm gì.

Sau khi làm xong các giấy tờ nêu trên thì bà Q giao cho bà U số tiền 500.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ giao, khi giao thì khấu trừ luôn 01 tháng tiền lãi và 30.000.000 đồng phí cho người giới thiệu, bà U thực nhận số tiền 465.000.000 đồng.

Sau khi vay thì bà U đã trả đủ cho bà Q 06 tháng tiền lãi, 01 tháng trả trực tiếp ngay khi vay, 05 tháng còn lại trả bằng hình thức chuyển khoản, 03 tháng đầu chị U nhờ anh Trương Hoàng T2 chuyển tiền, 02 tháng còn lại thì nhờ chị D2 chuyển tiền, người nhận tiền lãi là ông Nguyễn Thanh P, chồng của bà Q.

Khoảng đầu năm 2023, bà được người nhà báo có người đến rào đất, cưa cây cao su trên đất nên bà ngăn cản và trình báo địa phương. Lúc này bà mới biết thửa 353 tờ 22 đã được chuyển nhượng cho người khác. Bà tìm hiểu và biết ngày 14/11/2022, bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 353 tờ 22 phường X cho ông Thân Thanh V, lúc này bà U không biết và hàng tháng bà U vẫn đóng tiền lãi bình thường cho bà Q, không được bà Q thông báo gì về việc chuyển nhượng đất.

Ngoài 500.000.000 đồng thì bà U không nhận từ bà Q số tiền nào khác, bà Q chuyển nhượng đất xong cũng không giao lại tiền chuyển nhượng đất cho bà U,

không tính toán cấn trừ nợ, bà Q vẫn tiếp tục lấy tiền lãi cho đến thời điểm bà U khởi kiện đến Toà án. Khi phát hiện đất chuyển nhượng cho người khác, bà thắc mắc thì bà Q nói khi nào trả tiền sẽ sang tên giấy tờ đất lại, nhưng từ tháng 3/2023 khi bà yêu cầu chuộc lại giấy chứng nhận đất thì hai bên tranh cãi và không liên lạc được với bà Q cho đến nay.

Do hợp đồng uỷ quyền của bà và bà Q chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch thật sự là hợp đồng vay tiền, nên bà U yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Huỷ hợp đồng uỷ quyền ký ngày 02/11/2022 giữa bà Lê Thị Ngọc U và bà Dương Thị Q, công chứng tại Văn phòng C3 số 7432 quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc U (do bà Dương Thị Q được ủy quyền ký) và ông Thân Thanh V đối với thửa 353 tờ 22 phường X do bà U cho rằng thửa 353 tờ 22 phường X, chỉ thế chấp cho bà Q để vay tiền.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng ký ngày 28/11/2022 tại Văn phòng C3, số công chứng 5215 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng ký ngày 06/01/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Văn C2, số công chứng 57 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu và huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà L bởi vì bà không chuyển nhượng đất cho bà L nên không chịu trách nhiệm bồi thường nếu có phát sinh thiệt hại khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chứng cứ: T3 khai, căn cước công dân, hợp đồng uỷ quyền, đơn đề nghị không hoà giải, đơn khởi kiện bổ sung; lời khai người làm chứng Phạm Thị D2 + sao kê chuyển tiền; lời khai Trương Hoàng Thạnh + sao kê chuyển tiền ngân hàng; hình chụp tin nhắn giữa bà U và bà Q.

- Bị đơn bà Dương Thị Q vắng mặt nên không có lời trình bày.

Chứng cứ: không có

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thân Thanh V vắng mặt nên

không có lời tình bày.

Chứng cứ: không có

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc D1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Yến L do ông Nguyễn Duy T1 làm đại diện trình bày.

Ngày 28/11/2022, bà L nhận chuyển nhượng đất thửa 353 tờ 22 phường X từ ông Thân Thanh V với giá 800.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định và bà L được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tiền chuyển nhượng đất thì bên mua giao tiền mặt trực tiếp cho ông V và không làm giấy tờ giao tiền.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L thực hiện đúng quy định pháp luật và ngay tình nên bà L, ông D1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà L có đơn yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà U, bà Q và ông V phải liên đới bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 6.002.082.000 đồng, yêu cầu ông V hoàn trả cho bà L 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Chứng cứ: hợp đồng uỷ quyền, tự khai, căn cước công dân.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thế V1 do ông Nguyễn Hoàng N làm đại diện trình bày.

Ngày 06/01/2023, ông V1 nhận chuyển nhượng đất thửa 353 tờ 22 phường X cùng toàn bộ tài sản trên đất từ bà L và ông D1 với giá 800.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định và ông V1 được cấp giấy chứng nhận đối với đất chuyển nhượng vào ngày 17/01/2023. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và có làm giấy giao tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng đất. Sau khi mua thì ông V1 đã nhận bàn giao đất, làm thêm hàng rào và quản lý sử dụng đất cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng ông V1 đã kiểm tra thấy đất không có tranh chấp, giấy tờ đầy đủ hợp lệ của bên bán, do đó việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà L, ông D1 là hợp pháp và ông là bên ngay tình nên ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chứng cứ: T3 khai, hợp đồng uỷ quyền, căn cước công dân, bản sao hợp đồng chuyển nhượng đất, bản sao giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng đặt cọc.

- Tại văn bản số 36/CV-VPCCBA ngày 30/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có ý kiến:

Ngày 28/11/2022, Văn phòng C3 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 5215, quyển số 04/2022TP/CC-SC/HĐGD giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L đối với thửa đất 353 tờ 22 phường X. Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Chứng cứ: bản photo hồ sơ công chứng chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L, phiếu yêu cầu công chứng, CCCD hộ khẩu và xác nhận tình trạng hôn nhân của ông V, CCCD của bà L, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Q và ông V, phiếu tra cứu giao dịch bảo đảm, giấy chứng nhận QSD đất, tờ trình và cam kết, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L; đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Tại văn bản ngày 27/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có ý kiến:

Ngày 06/01/2023, Văn phòng C3 Vũ Văn C2 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 57, quyển số 01/2023TP/CC-SC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đối với thửa đất 353 tờ 22 phường X. Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Chứng cứ: Phiếu yêu cầu công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2023, giấy chứng nhận QSD đất, căn cước công dân và giấy đăng ký kết hôn của ông D1, bà L, căn cước công dân của ông V1.

- Tại văn bản ngày 12/4/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có ý kiến:

Ngày 14/11/2022, VPCC Nguyễn Văn T4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị Ngọc U (do đại diện theo uỷ quyền bà Dương Thị Q ký) và bên nhận chuyển nhượng là ông Thân Thanh V, đất chuyển nhượng là thửa 353 tờ 22 phường X, số công chứng 2377 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng C3 đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Chứng cứ: bản photo hồ sơ công chứng chuyển nhượng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng đất, phiếu yêu cầu công chứng, bản photo CCCD, hợp đồng uỷ quyền, giấy chứng nhận QSD đất, đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 vắng mặt nên không

có lời trình bày.

Chứng cứ: bản photo hồ sơ công chứng gồm phiếu yêu cầu công chứng, hợp đồng uỷ quyền, giấy chứng nhận QSD đất, CMND và hộ khẩu của bà U, căn cước công dân của bà Q.

- *Các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:* hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thửa 353 tờ 22 phường X, chứng thư thẩm định giá số 288 ngày 05/3/2025 của Công ty T7; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, hồ sơ đăng ký chuyển nhượng đất giữa bà L, ông D1 và ông V1; hồ sơ đăng ký chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L; hồ sơ đăng ký chuyển nhượng đất giữa U và ông V; biên bản xác minh ngày 16/6/2023 tại xã A huyện Đ, Long An; biên bản xác minh ngày 16/6/2023 tại xã H, huyện Đ, Long An; văn bản số 634 ngày 15/12/2023 của Ngân hàng S1 kèm theo sao kê tài khoản của Nguyễn Thanh P, Công văn số 21 ngày 29/01/2024 của Công an xã B, huyện T.

**** Tại Bản án sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai tuyên xử**:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U về việc yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L về việc yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

- Hủy hợp đồng uỷ quyền ký ngày 02/11/2022 giữa bà Lê Thị Ngọc U và bà Dương Thị Q đối với đất thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, số 7432 quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2022 giữa bà Lê Thị Ngọc U (do bà Dương Thị Q được ủy quyền ký) và ông Thân Thanh V đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 2377, quyển số 01/2022TP/CC/HĐGD ngày 14/11/2022 là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/11/2022 giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 5215 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 không vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đối với thửa 353 tờ 22

phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 57 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 không vô hiệu.

- Buộc bà Dương Thị Q hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc U 30.275.000 (Ba mươi triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tiền chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị của các bên.

* Ngày 24 tháng 02 năm 2026 bà U kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/11/2022 giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 5215 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 57 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 vô hiệu.

* Ngày 24 tháng 02 năm 2026 bà L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà U.

* Ngày 24 tháng 02 năm 2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số: 06/QĐKNPT – VKS- DS cho rằng chưa có đủ căn cứ xác định các giao dịch sau là giao dịch của người thứ ba ngay tình, do vi phạm tố tụng nghiêm trọng bỏ sót người tham gia tố tụng là ông S; cần xác định ông S, ông T2, bà D2 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

* Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn trình bày: Việc lập Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 và Hợp đồng cam kết thế chấp bằng thửa đất số 353, tờ số 22 tại phường X, thành phố Đ nhằm làm tin đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) giữa bà và bà Q để tạo sự tin tưởng. Ngày 20/3/2023 lập hợp đồng khai thác mũ cây cao su với ông Nguyễn Văn S 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng); ngày 29/11/2025 tiếp tục lập Hợp đồng mua bán cây cao su với ông Trần Văn C1 với giá 50.000.000 đồng Năm mươi triệu đồng) cho nên việc bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thân Thanh V để ông V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến L và bà L với ông Phạm Quốc D1 chuyển nhượng cho ông Vũ Thế V1 quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy văn bản ủy quyền và tất cả các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Luật sư H: thống nhất trình bày của bà U

- Ông Nguyễn Văn S trình bày theo hợp đồng ngày 20/3/2023 ông là người khai thác mủ cây cao su trên thửa đất trong khoảng thời gian từ năm 2023 đến năm 2024, tiền khai thác là 6.000.000 đồng/tháng. Ngày 29/11/2025, bà U tiếp tục lập Hợp đồng mua bán cây cao su với ông Trần Văn C1, bán cây cao su trên thửa đất số 353 với giá 50.000.000 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bà L, ông D1 ông Nguyễn Duy T1 xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà L.

- Quan điểm Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 06/QĐKNPT – VKS- DS ngày 24/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử Hội đồng xét xử, Thư ký và thành phần người tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định tại Điều 297 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 4 – Đồng Nai. Tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai do vi phạm thủ tục tố tụng về hình thức đối với thủ tục niêm yết tống đạt văn bản tố tụng cho bà Q, ông V; Chưa đủ căn cứ xác định bên thứ ba ngay tình và có dấu hiệu hành vi phạm tội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng nghị số: 06/QĐKNPT – VKS- DS ngày 24/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai và kháng cáo của Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L kháng cáo làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2]: Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V, Văn phòng C3, Văn phòng C3 và Văn phòng C3 vắng

mặt không lý. Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo. Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu rút kháng cáo của bà L.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 4, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Việc đưa ông T2, bà D2 hay ông S, ông C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Bởi lẽ, ông T2 bà D2 chỉ là người bà U nhờ chuyển tiền được thể hiện qua các chứng từ chuyển khoản Ngân hàng TMCP S2 từ bà D2, ông T2 cho ông Nguyễn Thanh P (chồng bà Q) đều ghi nhận nội dung chuyển khoản là Lê Thị Ngọc U trả tiền lãi cho Dương Thị Q và hai người này đã có lời khai trong hồ sơ tại cấp sơ thẩm. Đối với ông S đã được triệu tập làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm ông S chỉ là người được thuê cạo mủ cao su đến năm 2024 thì không làm thuê nữa còn ông C1 chỉ là người được thuê cưa cây cao su nên ông S, ông C1 chỉ là người làm chứng chứ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với hành vi của bà Q Viện kiểm sát cho rằng có dấu hiệu phạm tội cần chuyển cơ quan điều tra xem xét giải quyết. Ngày 12/12/2025 cơ quan điều tra Công an tỉnh Đ có văn bản số 463/CV - PC01 - Đ2 với nội dung xác định đây là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và không khởi tố. Như vậy đã có kết luận của cơ quan điều tra do đó chuyển hồ cho cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu hành vi phạm tội là không cần thiết.

Đối với việc tống đạt văn bản tố tụng cho bà Q, ông Vũ cấp sơ thẩm tuy có vi phạm về hình thức trong thủ tục niêm yết, nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Tuy nhiên, cũng cần nêu để Tòa cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà U yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022 giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L; đồng thời tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đều liên quan đến việc nhận và chuyển nhượng thửa đất số 353, tờ bản đồ số 22, phường X. Đồng Nai. Thấy rằng:

Việc vay tiền giữa bà U và bà Q vào ngày 02/11/2022 là có thật, giao dịch vay tiền được thể hiện qua các chứng từ hóa đơn của Ngân hàng S3 do bà U cung cấp cũng như trả lãi hàng tháng. Ngoài ra, các bên còn xác lập hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 và hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 (văn bản ủy quyền được Văn phòng C3 – tỉnh Đồng Nai chứng thực). Tòa cấp sơ thẩm căn cứ nội dung hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 và các lời khai của bà Phạm Thị D2, ông Trương Hoàng T2 cũng như các chứng từ chuyển khoản Ngân hàng TMCP S2 từ bà D2, ông T2 cho ông Nguyễn Thanh P (chồng bà Q) đều ghi nhận nội dung chuyển khoản là Lê Thị Ngọc U trả tiền lãi cho Lê Thị Q1 để xác định giữa bà U với bà Q1 các bên có xác lập giao dịch dân sự vay tài sản nên Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác, vì vậy Tòa sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa bà U (bà Q1 là đại diện ký) với ông V vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà U trình bày, nguồn gốc thửa đất số 353 tờ 22 là tài sản của ông Lê Đình T5 cha đẻ của bà tặng cho, bà là người quản lý sử dụng thửa đất, trồng và khai thác tài sản trên đất là vườn cây cao su. Ngày 20/3/2023 bà cho ông S khai thác mủ cao su, ngày 29/11/2025 bà cho ông C1 cưa cây cao su nên việc chuyển nhượng thửa đất 353 tờ 22 là nằm ngoài ý chí của bà vì giữa bà và bà Q1 lập Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 và Hợp đồng cam kết thế chấp cùng ngày đối với thửa đất số 353 tờ 22 là để đảm bảo cho khoản vay, tòa án sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa bà U (bà Q1 là đại diện ký) với ông V vô hiệu nhưng lại công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà L; giữa bà L, ông D1 với ông V2 có hiệu lực là không quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 133 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó để xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch với người thứ ba không bị vô hiệu. Đối chiếu với vụ án thì tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 ông Thân Thanh V đã hoàn tất việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022 bà Nguyễn Thị Yến L cũng hoàn tất việc đăng ký chuyển nhượng, được điều chỉnh quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận vào ngày 08/12/2022. Đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

06/01/2023 với ông Vũ Thế V1 thì ông V1 hoàn tất việc đăng ký chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 647566 ngày 17/01/2023 đối với thửa đất 353 tờ 22. Như vậy, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất để thực hiện giao dịch cũng như các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được lập, công chứng đúng theo trình tự của pháp luật.

Bà U cho rằng bà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất, tiếp tục khai thác cây cao su. Tuy nhiên, tình tiết này chưa đủ để xác định bà L, ông V1 biết hoặc buộc phải biết ông V không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất hoặc nằm ngoài ý chí của bà U hoặc giao dịch trước đó có căn cứ bị vô hiệu.

Đặc biệt hơn là không có căn cứ để xác định tại thời điểm giao dịch dân sự ngày 28/11/2022 và ngày 06/01/2023 bà L hay ông V1 đã biết việc ủy quyền giữa bà U với bà Q1 có vấn đề pháp lý hoặc biết ông V có được quyền sử dụng đất từ một giao dịch không hợp pháp. Vì vậy, có căn cứ xác định bà L, ông V1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2022 bị tuyên vô hiệu nhưng không có căn cứ để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023 giữa ông V với bà L và giữa bà L, ông D1 với ông Thế V1 vô hiệu.

Việc bà U cung cấp nhân chứng là ông S, ông C1 để chứng minh việc quản lý, khai thác cây cao su trên đất sau thời điểm chuyển nhượng cũng là tình tiết cần xem xét để đánh giá sự ngay tình của bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông S xác nhận ông chỉ là người cạo mủ cao su do người nhà bà U thuê; còn ông C1 là người ký Hợp đồng cưa cây cao su ngày 29/11/2025 với bà U (do bà U cung cấp tại cấp phúc thẩm) điều này mâu thuẫn với lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm bà U xác nhận người cưa cây cao su là người nhà nhưng do nhầm lẫn mới thông báo với tòa án là bên mua cưa cây và càng mâu thuẫn hơn với lời khai của bà U tại cấp sơ thẩm việc bà khởi kiện là do người nhà báo cho bà biết có người đến rào đất và cưa cây cao su và qua tìm hiểu bà mới biết đất thửa 353 tờ 22 của bà đã chuyển nhượng cho người khác.

Từ những phân tích nhận định trên, có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Yến L, ông Vũ Thế V1 là người thứ ba ngay tình. Việc giao dịch ngày 06/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 với ông Vũ Thế V1 được xác lập Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở chuỗi đăng ký và giao dịch chuyển nhượng trước đó là căn cứ để bảo vệ giao dịch này. Đồng thời tại thửa đất 353 sau khi nhận chuyển nhượng ông Vũ Thế V1 đã xây dựng hàng rào B40, điều này cũng được nguyên đơn bà U thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của bà U tại cấp phúc thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án và không đủ căn cứ để

chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà U về việc tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 06/QĐKNPT – VKS - DS ngày 24/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai và nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà U phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do kháng cáo không được chấp nhận. Bà L rút kháng cáo tại phiên tòa nên vẫn phải chịu án phí theo quy định.

[4] Quan điểm trình bày của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn bà U không phù hợp với tình tiết khách quan vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được chấp nhận một phần về việc cấp sơ thẩm vi phạm về hình thức trong thủ tục niêm yết đã được cấp phúc thẩm yêu cầu rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 91, 93, 147, 148, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 133, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến L.

2/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc U, không chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Đồng Nai. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Đồng Nai,

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U về việc yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4/ Không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L về việc yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

5/ Huỷ hợp đồng uỷ quyền ký ngày 02/11/2022 giữa bà Lê Thị Ngọc U và bà Dương Thị Q đối với đất thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, số 7432 quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do vô hiệu.

6/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2022 giữa bà Lê Thị Ngọc U (do bà Dương Thị Q được ủy quyền ký) và ông Thân Thanh V đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 2377, quyển số 01/2022TP/CC/HĐGD ngày 14/11/2022 là vô hiệu.

7/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/11/2022 giữa ông Thân Thanh V và bà Nguyễn Thị Yến L đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 5215 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 không vô hiệu.

8/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Phạm Quốc D1 và ông Vũ Thế V1 đối với thửa 353 tờ 22 phường X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 57 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 không vô hiệu.

9/ Buộc bà Dương Thị Q hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc U 30.275.000 (Ba mươi triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tiền chi phí tố tụng.

10/ Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định với mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11/ Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc U phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà U nộp (bà Trần Thị Ninh K nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án khu vực 4 – Đồng Nai) theo biên lai thu số 0006532 ngày 28/02/2023 thành tiền án phí, bà U còn phải nộp thêm 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Dương Thị Q phải chịu 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Yến L 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí do bà L nộp (ông Nguyễn Duy T1 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án khu vực 4 – Đồng Nai) theo biên lai thu số 0018376 ngày 29/4/2025.

12/ Về án phí phúc thẩm:

Bà Lê Thị Ngọc U phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí thu số 0003937 ngày 24/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ, bà U đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị Yến L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004023 26/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ, bà L đã nộp đủ.

13/ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Đồng Nai;
- TAND KV4, Đồng Nai;
- THADD KV4, Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Viết H2

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn T6 **Phan Thị Thu Hương Nguyễn Viết H2**

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

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Đồng Nai;
- TAND KV4, Đồng Nai;
- THADD KV4, Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Viết Hùng