| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 7 – TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 191/2026/DS – ST
Ngày: 16 - 7 - 2026
V/v tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Tô Cẩm Hương;

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1/ Ông Phạm Hoàng Việt;

2/ Ông Đoàn Thanh Phong;

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Cao Chánh Nhật - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Phan Thị Thơ – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2026/TLST- DS, ngày 14 tháng 01 năm 2026, về tranh chấp *"Hợp đồng ủy quyền, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2026/QĐXXST - DS, ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Đỗ Kiến C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà D, ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1979; Địa chỉ: A, Chung cư M, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1; Địa chỉ: Số B, đường N, ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh (Xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Kiến C trình bày:* Ngày 30/7/2024, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Kim T vay của bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn

vay 02 năm nhưng nếu các bên có nhu cầu trả nợ hoặc đòi nợ trước hạn thì có quyền thông báo trước cho bên kia. Bà N không lập hợp đồng vay mà yêu cầu vợ chồng ông ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho bà N. Cùng ngày, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà N được toàn quyền sử dụng thửa đất số 4868, diện tích 199m$^2$, loại đất ONT, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên chủ sử dụng, trên thửa đất còn có căn nhà cấp 04 của vợ chồng ông bà. Đồng thời, vợ chồng ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà N giữ.

Từ ngày vay, vợ chồng ông trả lãi đầy đủ cho bà N, mỗi tháng là 6.000.000 đồng, đến tháng 8/2025 thì vợ chồng ông đề nghị được trả gốc và yêu cầu bà N hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N cố tình hứa hẹn, kéo dài cho đến nay.

Do đó, nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 20710, quyển số 21/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 do Văn phòng C1 công chứng, giữa ông Đỗ Kiến C, bà Nguyễn Thị Kim T với bà Nguyễn Thị N, về việc ủy quyền sử dụng thửa đất số 4868, tờ bản đồ số 7, loại đất thổ, diện tích 199m$^2$, tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 733859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 23/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 4868 nêu trên.

*Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:* Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông C. Đồng thời, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N* đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà N vắng mặt không có lý do. Đồng thời, bà N không có ý kiến phản đối hay phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, từ lời trình bày của ông C, bà T cũng như tài liệu chứng cứ mà ông C, bà T cung cấp, bao gồm sao kê các lần chuyển tiền cho bà N, tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa bà N và ông C cho thấy bà N và ông C nhiều lần xác định giữa các bên có quan hệ vay nợ, trả lãi, hứa hẹn hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868. Do đó, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Kim T, ông Đỗ Kiến C với bà Nguyễn Thị N là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nên việc bà N giữ bản chính giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868 là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, ông C, bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và buộc bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ. Ông C, bà T không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng được thực hiện tại xã C, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Điều 3, Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hiệu lực của hợp đồng ủy quyền:

Theo bà Nguyễn Thị Kim T và ông Đỗ Kiến C trình bày thực tế ngày 30/7/2024, ông C và bà T vay của bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bên không ký hợp đồng vay tài sản mà lại ký kết hợp đồng ủy quyền. Cụ thể, ông C và bà T đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 20710, quyển số 21/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024, tại Văn phòng C1, để ủy quyền cho bà N sử dụng thửa đất số 4868, tờ bản đồ số 7, tại xã T, tỉnh Tây Ninh, do bà T đứng tên chủ sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông C cung cấp cho Tòa án nhiều đoạn tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa ông C với tài khoản có tên *"Jenny Nguyen"*, trong đó có ảnh chụp màn hình điện thoại di động về "Kết quả giao dịch" chuyển tiền cho chủ tài khoản tên Nguyễn Thị N nên đủ căn cứ xác định tài khoản *"Jenny Nguyen"* là bà Nguyễn Thị N. Đồng thời, nội dung tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa bà N và ông C có trao đổi nhiều lần về việc trả lãi, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, trong đó bà N có nhắn tin với nội dung *"Ngày 3 tháng 2 năm 2026 mình sẽ có mặt ở pcc phước lại để chấm dứt hđ thế chấp. Hai vợ chồng sắp xếp thời gian nhé. Anh ghi rõ những tháng đã chuyển tiền lời cho mình, còn lại mấy tháng anh thanh toán luôn nhé"*. Qua đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở

để xác định lời trình bày của ông C, bà T là đúng sự thật, bản chất giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay tài sản, còn hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản, nhằm mục đích khi ông C, bà T không trả được nợ thì bà N sẽ toàn quyền định đoạt thửa đất số 4868 để thu hồi nợ.

Vì vậy, ngay từ khi giao kết thì hợp ủy quyền đã không có hiệu lực pháp luật và bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu:

Tại Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự nam 2015 quy định *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Ông C, bà T trình bày, thực hiện hợp đồng ủy quyền, ông C, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868 cho bà N. Trong đoạn tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa ông C và bà N cũng có thể hiện nội dung, vào ngày 13/11/2025 ông C nhắn là *"Chị về chưa...để em lấy sổ làm công chuyện*", bà N trả lại là *"Rồi anh, hẹn anh thứ 3 ra ký giấy*", đến ngày 17/11/2025 bà N lại nhắn *"Giấy đó mẹ đang giữ, đợi 2, 3 hôm mẹ mình đi chơi về mình mới lấy được"*. Từ đó, có đủ căn cứ xác định lời trình bày của ông C, bà T cho rằng bà N là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868 là đúng sự thật.

Nay, hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà T và bà N về việc ủy quyền sử dụng thửa đất số 4868 đã bị vô hiệu nên việc bà N giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868 là không có căn cứ pháp luật, xâm phạm quyền chủ sử dụng đất của bà T và ông C. Vì vậy, ông C, bà T khởi kiện buộc bà N phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868 là có phù hợp.

[2.3] Về hợp đồng vay tài sản: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về hợp đồng vay tài sản. Bị đơn vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xác định bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu đối lập với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa các bên trong vụ án này.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ. Đồng thời, chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

[3] Về án phí: Bà N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 91, 92, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Khoản 1 Điều 117, Khoản 1 Điều 124, Khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 152 Luật

đất đai năm 2024; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Kiến C, bà Nguyễn Thị Kim T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 20710, quyển số 21/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 do Văn phòng C1 công chứng, giữa ông Đỗ Kiến C, bà Nguyễn Thị Kim T với bà Nguyễn Thị N, về việc ủy quyền sử dụng thửa đất số 4868, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên chủ sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Nguyễn Thị Kim T và ông Đỗ Kiến C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 733859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/11/2018, cho bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 4868, tờ bản đồ số 7, loại đất thổ, tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bà N không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Kim T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4868, tờ bản đồ số 7, loại đất thổ, tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị N chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đỗ Kiến C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 136 ngày 06/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án được tống đạt hợp lệ.

4. Quyết định này 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:***
- Đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSNDkv7- Tây Ninh;

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

- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu./.

**Nguyễn Tô Cẩm Hương**