TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 209/2026/DS-PT
Ngày: 09/02/2026
"*V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy 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 toạ phiên toà: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 921/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 11 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 35/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 985/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thành Y, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1949 (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020); có mặt.

Địa chỉ: Tổ 8, khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp 1A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 1A, xã Hh, huyện Đ, tỉnh Long An); có mặt.

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

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Phường Long An, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An)

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Huỳnh Thị Mai T – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực T; có mặt.

- Văn phòng công chứng Trần Văn C

Địa chỉ: Xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: đường tỉnh 825, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An), vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Võ Văn N

Địa chỉ: Xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: 166/23 đường Châu Văn Liêm, Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An), vắng mặt.

- Ông Trịnh Văn V, sinh năm 1987

Địa chỉ: Xã Đ, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1988

Địa chỉ: 261 B, khu phố 2, Xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: 261 B, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An), có mặt.

- Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1988

Địa chỉ: 261 B, khu phố 2, Xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: 261 B, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); có mặt.

- Ông Trần Quốc T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An), vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An), vắng mặt.

- Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An), vắng mặt.

- Ông Ngô Thành N, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Thành Y là nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện cũng như lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị Thành Y do ông Nguyễn Thanh H đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu khởi kiện*: Ngày 01/7/2019, bà Y vay của bà N 600.000.000đ, thời hạn vay 01 năm. Để làm tin, bà Y ủy quyền cho bà N có quyền định đoạt quyền sử dụng đất đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An do bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Để hợp thức hóa cho việc vay trên, ngày 10/7/2019 bà Y ủy quyền cho bà N có quyền chuyển nhượng, tặng cho, ủy quyền lại cho bên thứ ba đối với các thửa 452, thửa 99, thửa 100, thời hạn ủy quyền 20 năm. Đến ngày 01/7/2020, bà Y đem tiền trả cho bà N thì bà N đã chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Trịnh Văn V với giá 1.200.000.000đ. Do đó, bà Y yêu cầu tòa án giải quyết:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị Thành Y và bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 10/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức Hòa số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Ngô Thị Thành Y, bà Nguyễn Thị Hồng N với bà Huỳnh Thị Ngọc A ngày 13/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C số công chứng 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thành Y, Nguyễn Thị Hồng N và ông Trịnh Văn V ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N số công chứng 3774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Hủy các GCNQSDĐ thửa 452, diện tích 9.283m^2, tờ bản đồ số 3; Thửa 99 diện tích 4.961m^2 và thửa 100 diện tích 4.762m^2 cùng tờ bản đồ số 5. Tất cả 03 thửa đất trên tọa lạc tại Ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An đã cấp cho ông Trịnh Văn V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/7/2020.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng N phải trả lại cho bà Ngô Thị Thành Y 03 GCNQSDĐ số thửa 452, thửa 99 và thửa 100.

Ông Nguyễn Thanh H đại diện theo ủy quyền của bà Y không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp: Giấy thỏa thuận ngày 01/7/2019 (Bản gốc); hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2019; Hợp đồng ủy quyền lại ngày 13/12/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020 (Tất cả bản phô tô).

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày*: Ngày 01/7/2019, bà N cho bà Y vay 600.000.000đ, thời hạn vay 01 năm. Để làm tin bà Y ủy quyền cho bà N có quyền định đoạt quyền sử dụng đất đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An do bà Y đứng tên GCNQSDĐ. Để hợp thức hóa cho việc vay trên, ngày 10/7/2019 bà Y ủy quyền cho bà N có quyền chuyển nhượng, tặng cho, ủy quyền lại cho bên thứ ba đối với các thửa 452, thửa 99, thửa 100, thời hạn ủy quyền 20 năm. Do bà Y không trả tiền cho bà N nên bà N đã ủy quyền lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc A sau đó bà A đã chuyển nhượng các thửa 452, thửa 99 và thửa 100 cho ông Trịnh Văn V vào ngày 11/6/2020. Nay, bà Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; hợp đồng ủy quyền lại; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông V thì bà N không đồng ý. Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án bà N không cung cấp tài liệu hay chứng cứ gì cho Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh do bà Huỳnh Thị Mai T đại diện theo ủy quyền trình bày*: Việc cấp GCNQSDĐ số: CV 609394, CV 609395, CV 609393 cùng ngày 07/7/2020 đối với thửa 452, thửa 99, thửa 100 tọa lạc tại xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An cho ông Trịnh Văn V được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

** Tại văn bản số 04/CV-VPCC ngày 12/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C trình bày:* Ngày 10/7/2019 và ngày 13/12/2019, Văn phòng công chứng Đức Hòa (Hiện nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD và công chứng Hợp đồng ủy quyền lại số 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng các hợp đồng trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

** Tại văn bản số 128/CV-VPCC ngày 17/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N trình bày:* Ngày 11/6/2020, Văn phòng công chứng Võ Văn N có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Võ Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn V do bà Huỳnh Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 11/6/2020, ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà A các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An và ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số: CV 609394, CV 609395, CV 609393 cùng ngày 07/7/2020. Ông V không biết việc các thửa đất trên có tranh chấp và bà A đã nhận đủ tiền từ ông V và đã giao đất cho ông V vào tháng 7 năm 2020. Ông V không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Y do ông V là người ngay tình cần được pháp luật bảo vệ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc A trình bày:* Ngày 13/12/2019, bà Nguyễn Thị Hồng N ủy quyền lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc A có quyền chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, quản lý, sử dụng các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C số công chứng 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ủy quyền lại giữa bà A và bà N là hợp pháp. Ngày 11/6/2020, bà A chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất trên cho ông V và ông V đã được cấp GCNQSDĐ. Bà A không biết việc các thửa đất trên có tranh chấp giữa bà Y và bà N. Bà A không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Y do bà A là người ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà A cung cấp: Hợp đồng thuê đất ngày 16/7/2024 (Bản gốc).

** Tại biên bản làm việc ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày:* Ngày 16/7/2024, Ông T có thuê thửa 452, thửa 99 và thửa 100 của bà A (bà A được ông V ủy quyền) với thời hạn 01 năm. Tranh chấp giữa bà Y và bà N cũng như bà A có liên quan đến thửa 452, thửa 99 và thửa 100 thì Ông T không có yêu cầu gì. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt Ông T.

** Tại bản tự khai ngày 30/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:* Năm 2018, Ông L có thuê khoảng 1ha đất thuộc thửa 99 và thửa 100 từ ông Lê Ngọc A, thời hạn thuê đến năm 2027. Trong vụ án tranh chấp giữa bà Y với bà N liên quan tới thửa thửa 99 và thửa 100 thì Ông L không yêu cầu gì. Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt Ông L.

** Tại bản tự khai ngày 25/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc A trình bày:* Ngày 04/10/2015, Ông N cần cố quyền sử dụng đất thửa 452, thửa 99 và thửa 100 cho Ông A, Ông A cho Ông N vay 200.000.000đ. Trong vụ án tranh chấp giữa bà Y với bà N liên quan tới thửa thửa 452, thửa 99 và thửa 100 thì Ông A không yêu cầu gì. Đối với việc vay và cầm cố quyền sử dụng đất thửa 452, thửa 99 và thửa 100 thì Ông A khi cần sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác. Ông A yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt Ông A. Trong quá trình giải quyết vụ án Ông A cung cấp: giấy giao kèo thuê đất ruộng (Bản phô tô).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành N trình bày:* Năm 2015, Ông N có cầm cố cho Ông A thửa 452, thửa 99 và thửa 100 để vay số tiền 200.000.000đ. Năm 2016, Ông N tặng cho thửa 452, thửa 99 và thửa 100 cho bà Ngô Thị Thành Y. Việc cầm cố và vay giữa Ông N và Ông A đã được giải quyết tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2025/QĐST-DS ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh. Tranh chấp giữa bà Y và bà N có liên quan đến thửa 452, thửa 99 và thửa 100 thì Ông N không có yêu cầu gì. Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt Ông N.

Chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản định giá ngày 10/02/2022; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/02/2022; mảnh trích đo địa chính số 22-2023 hệ tọa độ VN 2000 - Khu vực nông thôn - Ấp 1 – Tờ bản đồ số 3 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 10/4/2023; mảnh trích đo địa chính số 21-2023

hệ tọa độ VN 2000 - Khu vực nông thôn - Ấp 1 – Tờ bản đồ số 5 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 10/4/2023; hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V.

Tại Bản án số 35/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân khu vực 2 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thành Y đối với bà Nguyễn Thị Hồng N về các yêu cầu sau:

Không chấp nhận vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị Thành Y và bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 10/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức Hòa số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Ngô Thị Thành Y, bà Nguyễn Thị Hồng N với bà Huỳnh Thị Ngọc A ngày 13/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C số công chứng 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thành Y, Nguyễn Thị Hồng N và ông Trịnh Văn V ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N số công chứng 3774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Không chấp nhận hủy các giấy CNQSĐ thửa 452, diện tích 9.283m^2, tờ bản đồ số 3; Thửa 99 diện tích 4.961m^2 và thửa 100 diện tích 4.762m^2 cùng tờ bản đồ số 5. Tất cả 03 thửa trên, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An cấp cho ông Trịnh Văn V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/7/2020.

Không chấp nhận bà Nguyễn Thị Hồng N phải trả lại cho bà Ngô Thị Thành Y 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 452, thửa 99 và thửa 100.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Ngô Thị Thành Y phải chịu là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng) bà Y đã nộp xong.

3. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thành Y số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00014190149 ngày 17/11/2020 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/9/2025 người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị Thành Y kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Ngô Thị Thành Y.

Tại Quyết định số 119/QĐ-VKSTN-DS ngày 25/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có nội dung đề nghị Tòa án sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2029 giữa bà Ngô Thị Thành Y với bà Nguyễn Thị Hồng N; hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với bà Huỳnh Thị Ngọc A; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc A với ông Trịnh Văn V.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thành Y; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị Thành Y và bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 10/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức Hòa số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ

bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Ngô Thị Thành Y, bà Nguyễn Thị Hồng N với bà Huỳnh Thị Ngọc A ngày 13/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C số công chứng 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thành Y, Nguyễn Thị Hồng N và ông Trịnh Văn V ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N số công chứng 3774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị Thành Y là ông Nguyễn Thanh H được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng nghị của của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99, 100 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông Ngô Thành N đứng tên giấy CNQSDĐ. Năm 2015 Ông N thế chấp 03 thửa đất này cho ông Lê Ngọc A để vay số tiền 200.000.000 đồng, năm 2018 Ông A cho ông Nguyễn Văn L thuê thửa 99, 100 trồng lúa đến năm 2027. Năm 2016 Ông N lập hợp đồng tặng cho bà Ngô Thị Thành Y thửa đất 452, 100 và 99, đến ngày 10/10/2016 bà Y được đứng tên GCNQSDĐ. Ngày 10/7/2019 bà Y lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng N được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, được ủy quyền lại…. đối với 03 thửa đất 452, 100, 99 trong thời hạn là 20 năm. Ngày 13/12/2019 bà N Lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc A được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho… đối với 03 thửa đất này. Ngày 11/6/2020 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Trịnh Văn V (chồng bà A) đến ngày 07/7/2020 ông V được đứng tên GCNQSDĐ và ngày 08/10/2020 ông V lập hợp đồng ủy quyền 03 thửa đất được đứng tên cho bà A được toàn quyền quyết định.

[2.2] Xét Tờ thỏa thuận ngày 01/7/2019, giữa bà Y và bà N có nội dung bà N cho bà Y vay số tiền 600 triệu đồng, bà Y ủy quyền 03 thửa đất 452, 100, 99 tại ấp 1, Tân Hiệp, Thạnh Hóa cho bà N, sau 01 năm sẽ trả tiền cho bà N, bà N hủy bỏ ủy quyền. Nếu sau 01 năm không trả tiền lấy lại đất, bà N sẽ được quyền sang tên, sang nhượng. Sau khi thỏa thuận ngày 10/7/2019 bà Y lập hợp đồng ủy quyền 03 thửa đất trên cho bà N trong thời hạn 20 năm, tuy nhiên chưa đến thời gian 01 năm như thỏa thuận bà N đã lập ủy quyền lại cho bà A là vi phạm thỏa thuận ban đầu. Bản án sơ thẩm đã nhận định Giấy thỏa thuận ngày 01/7/2019 và Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 10/7/2019 giữa bà Ngô Thị Thành Y và bà Nguyễn Thị Hồng N là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 là có cơ sở.

[2.3] Xét giấy thế chấp và hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2019, giữa bà N và bà A có nội dung bà N lập giấy thế chấp cho bà A để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, sau 03 tháng bà N không đóng lãi cũng như hoàn trả vốn, bà A được sang nhượng lại các thửa đất này…bà N xin chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp có liên quan đến 03 GCNQSDĐ trước khi bàn giao đất cho bà A; đồng thời cùng ngày bà N lập hợp đồng ủy quyền cho bà A được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho…trong thời gian 19 năm. Như vậy thực tế của việc ủy quyền này là thế chấp để đảm bảo khoản vay nhưng sau đó bà N không thực hiện việc trả lãi cùng vốn vay cho bà A nên ngày 11/6/2020 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 452, 100, 99 cho ông Trịnh Văn Vịnh là chồng bà A với giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2020 giữa bà A và ông V. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa bà Y với bà N, giữa bà N và bà A đối với 03 thửa đất 452, 100, 99 là để đảm bảo khoản vay 1.200.000.000 đồng, đã quá thời hạn bà N khÔng T toán tiền gốc, lãi cho bà A theo thỏa thuận nên bà A đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông V với giá 50 triệu đồng không đúng giá thực tế của quyền sử dụng đất, các bên chuyển nhượng được thể hiện trên giấy tờ mà không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất và hiện nay thửa đất 100, 99 vẫn do Ông L là người đang quản lý trồng lúa, thửa 452 do bà Y quản lý. Mặc khác, giữa bà A với ông V là quan hệ vợ chồng không thực hiện việc tặng cho tài sản để không phải chịu thuế mà lại thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá không phù hợp giá thực tế, sau đó ông V lại lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà A và cho rằng là đồng sử dụng được toàn quyền quyết định là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm cho rằng các hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Y, bà N với bà A ngày 13/12/2019 đã được công chứng tại VPCC Trần Văn C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y, bà N với ông V ngày 11/6/2020 được công chứng tại VPCC Võ Văn N được thực hiện hợp pháp và đúng với quy định của pháp luật. Bà A, ông V không biết việc hợp đồng ủy quyền của bà Y và bà N là giả tạo. Do đó cần bảo vệ người thứ ba bà A, ông V là ngay tình và ông V đã được cấp GCNQSDĐ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

bà Y là chưa đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ. Bà A, ông V được ủy quyền, đứng tên GCNQSDĐ trên cơ sở thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay, không phải nhận chuyển nhượng từ một giao dịch chuyển quyền khác nên không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngoài ra, tại phần nhận định bản án sơ thẩm nhận định: Để hợp thức hóa giấy thỏa thuận ngày 01/7/2019 bà Y và bà N đã hợp thức hóa bằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2019. Sự thỏa thuận trên giữa bà Y và bà N là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, giấy thỏa thuận ngày 01/7/2019 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu nhưng tại phần Quyết định bản án sơ thẩm lại không tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Y và bà N ngày 10/7/2019 là chưa phù hợp với phần nhận định của bản án.

Từ những phân tích có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thành Y thấy rằng:

Như đã phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thành Y.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Ngô Thị Thành Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự được tính lại theo quy định của pháp luật.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thành Y.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Sửa Bản án dân sư sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147 và Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 124, 133, 500, 503, 562, 564 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thành Y đối với bà Nguyễn Thị Hồng N về việc " *Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ".

Hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị Thành Y và bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 10/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức Hòa số công chứng 16473 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Ngô Thị Thành Y, bà Nguyễn Thị Hồng N với bà Huỳnh Thị Ngọc A ngày 13/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C số công chứng 26397 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thành Y, Nguyễn Thị Hồng N và ông Trịnh Văn V ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N số công chứng 3774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 452 tờ bản đồ số 3, thửa 99 và thửa 100 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 609394, CV 609395, CV 609393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trịnh Văn V cùng ngày 07/7/2020 đối với các thửa đất: thửa 452, diện tích 9.283m^2, tờ bản đồ số 3; thửa 99 diện tích 4.961m^2 và thửa 100 diện tích 4.762m^2 cùng tờ bản đồ số 5. Tất cả 03 thửa trên, tọa lạc tại ấp 1 xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Bình Thành, tỉnh Tây Ninh).

Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Thành Y về việc buộc bà Nguyễn Thị Hồng N phải trả lại cho bà Ngô Thị Thành Y 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 452, thửa 99 và thửa 100.

Bà Ngô Thị Thành Y được quyền quản lý sử dụng thửa 452, thửa 99 và thửa 100. Bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng) bà Y đã tạm ứng nên bà N phải trả lại cho bà Y số tiền này.

3. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thành Y số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00014190149 ngày 17/11/2020 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 1.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thành Y số tiền 14.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003543; biên lai thu số 0003544; biên lai thu số 0003545; biên lai thu số 0003542 ngày 11/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thành Y 300.000 đồng (do ông Nguyễn Thanh H nộp thay) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004767 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 2 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng