

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 842/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 6-2026

Về việc “Yêu cầu tuyên vô hiệu
hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên, *Kiểm sát viên.*

Ngày 24 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 382/2026/DS-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc “Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03 tháng 04 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 425/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Bà Trần Thị H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

-**Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Thọ T, sinh năm 1974

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Số A, đường B, Khu phố G, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu phố G, Phường T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Minh P: sinh năm 2001

Địa chỉ: Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Ông Lê Xuân M, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) (vắng mặt)

4. Ông Võ Minh Đ, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Khu phố F, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Hứa Trung P1, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Minh Đ và ông Hứa Trung P1: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu phố G, Phường T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị N và Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Trần Thị H trình bày: Vào ngày 02/01/2024, bà N cần tiền nhưng trong hộ gia đình có nợ xấu nên ngân hàng từ chối giải ngân cho vay lại. Thông qua giới thiệu, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú được biết ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 có cho vay tiền nên có liên hệ và vay của ông T, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng và 200.000.000 đồng nhưng với điều kiện là vợ chồng bà N, ông Ú phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 376m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và quyền sử dụng đất có diện tích 8.555m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông T, bà H1.

Vợ chồng bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng với mục đích làm tin cho giao dịch vay tài sản, không có ý định chuyển nhượng đất cho ông T, bà H1, không đồng ý cho ông T, bà H1 làm thủ tục sang tên đối với các quyền sử dụng đất nói trên. Hơn nữa, giá đất theo thị trường của hai thửa đất nêu trên tại thời điểm ký hợp đồng

chuyển nhượng khoảng 2.000.000.000 đồng, cao hơn rất nhiều so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Khi vay thỏa thuận khi nào vợ chồng bà N có tiền để trả lại tiền vay thì sẽ trả luôn tiền lãi cho ông T, bà H1.

Vào tháng 06 năm 2024 vợ chồng bà N có nhu cầu trả tiền vay và yêu cầu ông T, bà H1 ký hợp đồng trả lại quyền sử dụng đất thì biết được ông T, bà H1 đã tự ý sang tên quyền sử dụng đất cho người khác và hẹn lần lượt không chịu ký trả lại quyền sử dụng đất cho bà N.

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000020, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 376m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000021, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.555m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

Do các giao dịch này là giả tạo nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tài sản số tiền 500.000.000 đồng giữa bà N, ông Ú và ông T, bà H1. Yêu cầu tòa án xử lý hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, bà N đồng ý trả lại cho ông T, bà H1 số tiền đã vay là 500.000.000 đồng, có tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyệt bổ sung yêu cầu khởi kiện, được tòa án thụ lý giải quyết ngày 11/12/2025, cụ thể bà N bổ sung yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/5/2024 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và ông Lê Xuân M, số công chứng 3125, quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 321,7m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/5/2024 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và ông Lê Xuân M, số công chứng 3124, quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 09/01/2025 tại Văn phòng C2, giữa ông Lê Xuân M và ông Võ Minh Đ, số công chứng 000518, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/7/2025 tại Văn phòng C3, giữa ông Lê Xuân M (do ông Võ Minh Đ đại diện theo ủy quyền) và ông Hứa Trung P1, số công chứng 7879/2025/CCGD, đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Võ Văn S trình bày: Vợ chồng bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Thọ T không có bà con họ hàng gì với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị N. Thông qua người môi giới đất giới thiệu nên vợ chồng bà H1 biết được vợ chồng

bà N có nhu cầu bán hai phần đất: Phần đất diện tích 8.555m², thửa 218, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) và phần đất có diện tích 376m², thửa 349, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh). Sau khi xem xét thì hai bên thống nhất giá mua bán là 950.000.000 đồng. Tuy nhiên lúc này thì hai giấy đất mang tên vợ chồng bà N, ông Ú đang thế chấp vay Ngân hàng N2 - Chi nhánh T2 số tiền là 400.000.000 đồng. Do đó vào ngày 02/01/2024, tại ngân hàng thì bà H1 đã trực tiếp thanh toán khoản vay của bà N cho ngân hàng với tổng số tiền là 426.423.283 đồng để lấy hai giấy đất ra.

Sau khi lấy hai giấy đất thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000020, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 376m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000021, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.555m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận giá mua bán ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng cho hai thửa đất trên. Sau đó, ông T và bà H1 tiếp tục giao thêm cho bà N số tiền mặt là 550.000.000 đồng, vợ chồng bà N nhận tiền và ký tên trong giấy nhận tiền.

Do đó tổng số tiền chuyển nhượng đất mà ông T, bà H1 đã giao cho vợ chồng bà N là 426.423.283 đồng + 550.000.000 đồng = 976.423.283 đồng. Về phần tiền dư ra 26.483.283 đồng so với giá thỏa thuận chuyển nhượng là tiền lãi của ngân hàng, khi yêu cầu khấu trừ thì bà N đề nghị ông T, bà H1 chịu phụ lãi ngân hàng thì bà H1 cũng đã đồng ý.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông T, bà H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất trên vào ngày 12/01/2024. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N xin ở lại một thời gian để tìm chỗ khác, bà H1 cũng đồng ý vì chưa có nhu cầu sử dụng thực tế và có nói với bà N khi nào ông T, bà H1 bán đất cho người khác thì bà N di dời tài sản giao nhà đất cho người mua.

Đến khoảng tháng 10/2024, bà N có xuống nhà ông T, bà H1 để thương lượng mua lại hai phần đất nói trên. Bà H1 khi đó đồng ý bán lại cho bà N với số tiền là 1.100.000.000 đồng, sau khi thương lượng thì hai bên chốt lại giá bán là 1.050.000.000 đồng, bà N đồng ý và hẹn đến Tết năm 2025 (khoảng tháng 01/2025) xuống giao tiền và làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng hết thời gian thỏa thuận bà N không thực hiện như thỏa thuận của hai bên.

Tháng 2/2025 gia đình bà N tiếp tục xuống gặp bà H1 đặt vấn đề mua lại đất, lúc này bà H1 thông báo cho bà N biết đã bán phần đất rẫy cho người khác, chỉ còn phần đất nhà và sẽ bán cho bà N giá 600.000.000 đồng nhưng bà N chỉ trả giá 400.000.000 đồng, hai bên thương lượng không thành.

Tuy nhiên tại thời điểm này thì bà N đã khởi kiện vợ chồng bà H1 ra Tòa án để

yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Hiện tại vợ chồng bà H1 đang quản lý phần đất nhà còn lại diện tích 376m², thửa 349, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh).

Do đó trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông Nguyễn Thọ T và bà Lê Thị H1 không đồng ý. Vì bà H1, ông T nhận chuyển nhượng hai phần đất nói trên từ vợ chồng bà N, ông Ú theo đúng quy định pháp luật, các bên đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, đã giao nhận đủ tiền và vợ chồng ông T, bà H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Giữa các bên hoàn toàn không có tồn tại một quan hệ pháp luật vay tài sản nào khác.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H1 và ông M, hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M (do ông Đ làm đại diện) và ông P1 phát sinh sau đó đối với hai quyền sử dụng đất do bà N chuyển nhượng nói trên đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định, các bên tham gia giao dịch đều không có ý kiến hay tranh chấp gì nên yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ. Vì vậy, ông T và bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục lưu thông các hợp đồng nói trên.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Lê Xuân M trình bày: Ông M là em họ của bà Lê Thị H1. Do ông T, bà H1 vướng nợ xấu ở ngân hàng, không làm thủ tục vay vốn được nên có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và phần đất có diện tích 321,7m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh sang cho ông M để làm thủ tục vay vốn ở ngân hàng D. Sau đó ông M làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai phần đất nói trên nhưng do không chứng minh được thu nhập nên không thể thực hiện việc vay vốn ngân hàng.

Ngày 09/01/2025, ông T và bà H1 có nhờ ông đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Minh Đ được toàn quyền đối với phần đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N thì ông M yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông M không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 – ông Võ Văn S trình bày: Thông qua người quen giới thiệu nên ông Đ biết được ông Lê Xuân M đang kêu bán một phần đất rẫy khoảng hơn 8.000m². Sau khi xem đất và thương lượng ông Đ đồng ý mua phần đất này với giá 1.250.000.000 đồng. Anh M có cho ông Đ xem giấy đất thì thấy giấy đất vẫn mang tên chủ cũ nhưng đã được cập nhật chính lý trang 04 cho anh M. Khi lên Tây Ninh xem đất thì ông Đ cũng không

thấy có ai tranh chấp hay ngăn cản gì đối với phần đất này, đồng thời nhờ người kiểm tra trên hệ thống thì cũng không phát hiện phần đất này bị ngăn chặn, do đó ông Đ đồng ý mua phần đất này.

Ngày 09/01/2025 tại Văn Phòng C2, anh M và ông Đ thống nhất ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000518, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông Đ đã thanh toán cho ông M số tiền là 1.250.000.000 đồng. Tổng cộng ngày 09/01/2025, ông Đ đã thanh toán xong tiền mua đất cho ông M là 1.250.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì hàng tháng ông Đ cũng thường xuyên lên thăm đất nhưng cũng không phát hiện điều gì bất thường xung quanh việc mua bán này.

Ông Đ và ông P1 do cùng làm giảng viên các trường Đại học tại Thành phố Hồ Chí Minh nên có mối quan hệ thân thiết với nhau. Do biết được ông Đ đã mua đất trên Tây Ninh nên ông P1 cũng có ý định tìm một phần đất để mua. Sau đó thì ông P1 đặt vấn đề mua lại phần đất này của ông Đ. Do đó ông Đ thỏa thuận và bán phần đất này cho ông Hứa Trung P1 với giá tiền là 1.350.000.000 đồng.

Ngày 29/7/2025, tại Văn phòng C3, ông Lê Xuân M (do ông Võ Minh Đ đại diện theo ủy quyền) và ông Hứa Trung P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7879/2025/CCGD, đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.350.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chỉ ghi là 700.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký xong hợp đồng thì ông P1 đã thanh toán cho ông Đ số tiền 1.350.000.000 đồng. Trong quá trình ông P1 làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị tạm ngưng lại do có đơn khởi kiện tranh chấp từ bà N.

Việc ký kết các hợp đồng giữa ông M và ông Đ, giữa ông Đ và ông P1 là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và các bên không có ý kiến hay tranh chấp gì về các giao dịch này. Vì vậy, ông Đ và ông P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục lưu thông các hợp đồng nói trên.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Ú trình bày: Ông Nguyễn Văn Ú là chồng của bà Nguyễn Thị N, ông thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng như bà N trình bày và xử lý hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Minh P trình bày: Anh Nguyễn Minh P thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà N trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số 99/2026/DS-ST ngày 03 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, đã căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, ông Lê Xuân M, ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000020, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 376m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, số công chứng 000021, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.555m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/5/2024 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và ông Lê Xuân M, số công chứng 3125, quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 321,7m², thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/5/2024 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và ông Lê Xuân M, số công chứng 3124, quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh).

Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 09/01/2025 tại Văn phòng C2, giữa ông Lê Xuân M và ông Võ Minh Đ, số công chứng 000518, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh)

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/7/2025 tại Văn phòng C3, giữa ông Lê Xuân M (do ông Võ Minh Đ đại diện theo ủy quyền) và ông Hứa Trung P1, số công chứng 7879/2025/CCGD, đối với quyền sử dụng đất có diện tích 8.170m², thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố G, Phường B, tỉnh Tây Ninh)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 13/4/2026, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh. Bà N1 cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa các bên.

Theo bà N1, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/01/2024 giữa bà, ông Nguyễn Văn Ủ với ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng, là giao dịch giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản. Cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ lời khai của người làm chứng, việc bà N1 tiếp tục quản lý, sử dụng đất và sự chênh lệch lớn giữa giá chuyển nhượng với giá trị thực tế của tài sản. Do đó, bà N1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 20/4/2026, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện và còn có vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ như giá trị thực tế của quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Việc nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng nhà đất sau khi ký hợp đồng, lời khai của người làm chứng và việc các bên nhiều lần thỏa thuận mua lại đất là những căn cứ cho thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 có dấu hiệu là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản 500.000.000 đồng nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ.

Ngoài ra, Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm còn có thiếu sót trong việc thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ, việc xem xét thẩm định, định giá tài sản và áp dụng pháp luật đối với hợp đồng ủy quyền. Một số nội dung tố tụng chưa bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó, Viện kiểm sát đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết nhằm bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng, là giao dịch giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, các bên đã giao nhận đủ tiền, hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định pháp luật nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày không đồng ý kháng cáo, cho rằng các giao dịch chuyển nhượng được thực hiện công khai, đúng trình tự, thủ tục pháp luật, các bên tham gia ngay tình, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 10 - Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người kháng cáo và các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Đơn kháng cáo của anh Lý Phong V được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, cụ thể:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa các Văn phòng công chứng có liên quan trực tiếp đến các hợp đồng đang bị yêu cầu tuyên vô hiệu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chưa giải thích đầy đủ cho các đương sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để thực hiện quyền yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập, chấp nhận ông Võ Văn S là người đại diện theo ủy quyền của cả bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù quyền, lợi ích của các bên đối lập nhau khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, là không phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản không được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, xác định

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện còn nhiều mâu thuẫn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, đối chất và làm rõ. Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú với ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1, nguyên đơn cho rằng đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản 500.000.000 đồng, trong khi bị đơn xác định là giao dịch chuyển nhượng thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc giao nhận số tiền 550.000.000 đồng theo giấy nhận tiền đất, chưa xác minh, đối chất để làm rõ ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở trên thửa đất số 349 và vườn cao su trên thửa đất số 218, chưa xác định giá trị thực tế của các quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng, chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 với ông Lê Xuân M cũng như giữa ông Lê Xuân M với ông Võ Minh Đ và ông Hứa Trung P1, chưa làm rõ các chủ thể nhận chuyển nhượng sau có phải là người thứ ba ngay tình hay không.

Những thiếu sót nêu trên làm cho việc giải quyết vụ án chưa toàn diện, chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ, ảnh hưởng đến việc xác định bản chất thực sự của quan hệ tranh chấp. Các vi phạm này không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 10 – Tây Ninh được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273, 276, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ú, Anh Nguyễn Minh P, ông Lê Xuân M nhưng những người này đã được tổng đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và Viện kiểm sát khu vực 10 – Tây Ninh kháng nghị đối với một phần bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh,

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C4, Văn phòng C1, Văn phòng C2 và Văn phòng C3 với lý do các giao dịch này là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản.

Việc xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng công chứng có liên quan trực tiếp đến hoạt động công chứng, trình tự xác lập giao dịch và trách nhiệm của các tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp giao dịch bị tuyên vô hiệu.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các Văn phòng công chứng nêu trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các tình tiết của vụ án, cũng như bảo đảm quyền trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ của các chủ thể có liên quan là chưa bảo đảm việc giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan theo quy định tại Điều 68 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ông Võ Văn S đồng thời đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 trong cùng vụ án là chưa phù hợp khoản 3 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ, ông T, bà H1 là bên nhận chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13, diện tích 376m² và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.555m² từ bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú. Đồng thời là bên chuyển nhượng tiếp cho ông Lê Xuân M theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2024 đối với thửa đất số 349, diện tích 321,7m² và thửa đất số 218, diện tích 8.170m².

Trong khi đó, ông Võ Minh Đ là bên nhận ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2025 đối với thửa đất số 218, diện tích 8.170m² và ông Hứa Trung P1 là bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2025 đối với thửa đất số 218, diện tích 8.170m². Nếu các giao dịch trước bị tuyên vô hiệu thì giữa các chủ thể này có thể phát sinh quyền, nghĩa vụ đối lập về hoàn trả tiền, hoàn trả quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại và xác định lỗi. Do đó, việc cùng một người đại diện cho các bên ở các giao dịch chuyển nhượng kế tiếp nhau là thiếu sót tổ tụng, ảnh hưởng đến quyền tự bảo vệ của từng đương sự và tính khách quan khi giải quyết vụ án.

[2.3] Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, nguyên đơn cho rằng giá trị tài sản khoảng 2.000.000.000 đồng trong khi bị đơn xác định giá chuyển nhượng thực tế là 950.000.000 đồng. Mặc dù có tranh chấp về giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không tiến hành định giá theo trình tự luật định mà tự ghi nhận giá trị tài sản trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc thu thập chứng cứ như trên không đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Điều 18 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến việc xác định giá trị thực tế của tài sản và bản chất giao dịch giữa các bên. Đây là thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Những thiếu sót, vi phạm nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.4] Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú với ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng, che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong khi đó, bị đơn xác định đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế, các bên đã giao nhận đủ tiền và hoàn tất thủ tục sang tên.

Để giải quyết đúng đắn yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm có nghĩa vụ thu thập, xác minh đầy đủ các tình tiết liên quan đến bản chất giao dịch, đánh giá toàn diện chứng cứ theo quy định tại Điều 91, Điều 93, Điều 94 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc thu thập, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm còn chưa đầy đủ.

[2.5] Hồ sơ vụ án thể hiện có nhiều tình tiết khách quan cần được xác minh làm rõ nhưng chưa được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ.

Cụ thể, nguyên đơn cho rằng giá trị thực tế của hai quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 2.000.000.000 đồng, trong khi giá ghi nhận trong các hợp đồng công chứng chỉ là 500.000.000 đồng và theo trình bày của bị đơn thì giá thỏa thuận thực tế là 950.000.000 đồng. Ngoài ra, các giao dịch chuyển nhượng tiếp

theo dõi với cùng tài sản lại được các đương sự trình bày có giá từ 1.250.000.000 đồng đến 1.350.000.000 đồng.

Như vậy, giữa giá trị tài sản, giá chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng và giá chuyển nhượng thực tế do các bên khai báo có sự chênh lệch rất lớn. Đây là tình tiết quan trọng để xem xét các bên có thực sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chỉ sử dụng hình thức chuyển nhượng nhằm bảo đảm cho một quan hệ pháp luật khác. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác minh đầy đủ giá trị thực tế của tài sản tại thời điểm giao dịch, chưa tiến hành đối chiếu, đánh giá nguyên nhân của sự chênh lệch này mà chỉ nhận định đây là sự thỏa thuận của các bên là chưa toàn diện.

[2.6] Đối với việc quản lý, sử dụng tài sản sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn cho rằng vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở trên thửa đất số 349 và vườn cây cao su trên thửa đất số 218. Đây là tình tiết để xác định bản chất giao dịch giữa các bên bởi trên thực tế, trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự, bên nhận chuyển nhượng thường thực hiện quyền quản lý, chiếm hữu và sử dụng tài sản sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh đầy đủ đối với chính quyền địa phương, người dân lân cận, chưa làm rõ ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất, ai là người chăm sóc, khai thác cây cao su trong thời gian từ khi ký hợp đồng đến khi phát sinh tranh chấp. Việc chưa làm rõ tình tiết này dẫn đến chưa đủ cơ sở để đánh giá chính xác bản chất giao dịch giữa các bên.

[2.7] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn C và ông Lê Văn T1 trình bày có giới thiệu bà N, ông Ú vay tiền của ông T, bà H1. Mặc dù lời khai này chưa đủ để khẳng định có quan hệ vay tài sản nhưng đây là nguồn chứng cứ cần được kiểm tra, đối chất, xác minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc đối chất giữa các bên liên quan để làm rõ nội dung lời khai của những người làm chứng mà đã bác bỏ toàn bộ nội dung này là chưa bảo đảm việc đánh giá chứng cứ toàn diện theo Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.8] Đối với các giao dịch phát sinh tiếp theo, ông Lê Xuân M khai nhận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà H1 nhằm mục đích đứng tên để hỗ trợ vay vốn ngân hàng cho ông T, bà H1. Lời khai này cho thấy việc chuyển nhượng giữa ông T, bà H1 với ông M không hoàn toàn nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu thực sự đối với tài sản.

Đây là tình tiết cần được xác minh, đối chất và đánh giá để làm rõ bản chất giao dịch giữa các bên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa phân tích, đánh giá đầy đủ lời khai này mà chỉ căn cứ vào hình thức hợp đồng đã được công chứng để kết luận hợp đồng có hiệu lực là chưa toàn diện.

[2.8] Đối với ông Võ Minh Đ và ông Hứa Trung P1, hồ sơ vụ án thể hiện đây là những người nhận chuyển nhượng tài sản ở giai đoạn sau. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ những người này có biết hay phải biết về nguồn gốc tranh chấp của tài sản hay không, chưa làm rõ việc xác lập giao dịch có đáp ứng điều kiện của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không.

[3] Như đã phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, các thiếu sót này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại nên được xem xét, quyết định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Ú.

Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Ú không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007911 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ú tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007978 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Diễm Hằng

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Thẩm phán Nguyễn Thị Diễm H2

Vụ án: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền vô hiệu” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1.

I. Tóm tắt nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 02/01/2024, do cần tiền nên bà N và chồng là ông Nguyễn Văn Ú vay của ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 số tiền 500.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bên cho vay, bà N và ông Ú phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 13, diện tích 376m² và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.555m², cùng tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh) cho ông T, bà H1 để bảo đảm khoản vay.

Bà N1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản nên yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng này và các giao dịch phát sinh tiếp theo gồm: Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2024 giữa ông T, bà H1 với ông Lê Xuân M; Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2025 giữa ông Lê Xuân M và ông Võ Minh Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2025 giữa ông Lê Xuân M (do ông Đ đại diện theo ủy quyền) với ông Hứa Trung P1.

Bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Bị đơn xác định đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 950.000.000 đồng, đã thanh toán tiền tất toán khoản vay ngân hàng cho bà N1 số tiền 426.423.283 đồng và giao thêm tiền mặt 550.000.000 đồng, tổng cộng 976.423.283 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định pháp luật.

II. Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Công nhận hiệu lực hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ú với ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1,

Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2024 giữa ông T, bà H1 với ông Lê Xuân M.

Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2025 giữa ông Lê Xuân M và ông Võ Minh Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2025 giữa ông Lê Xuân M (do ông Đ đại diện theo ủy quyền) với ông Hứa Trung P1.

III. Kháng cáo và kháng nghị:

- Ngày 13/4/2026, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa các bên.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản 500.000.000 đồng. Bà N1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh: Ngày 20/4/2026, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ, cụ thể: Chưa đưa các Văn phòng công chứng có liên quan tham gia tố tụng.

Chấp nhận người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn S đồng thời đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 trong cùng vụ án là chưa phù hợp khoản 3 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự các đương sự phát sinh quyền lợi đối lập nhau.

Chưa thực hiện đúng quy định về xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Chưa làm rõ việc quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp

Chưa làm rõ bản chất các giao dịch chuyển nhượng phát sinh tiếp theo; và chưa xác định đầy đủ tư cách người thứ ba ngay tình.

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

IV. Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2026/DS-ST ngày 03/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

V. Căn cứ đề xuất

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

- Chưa làm rõ giá trị thực tế của các quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng ngày 02/01/2024 mặc dù đây là tình tiết quan trọng để xác định giao dịch có phải là giao dịch giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không.

- Chưa xác minh đầy đủ việc ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở trên thửa đất số 349 và vườn cây cao su trên thửa đất số 218 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Chưa đối chất, xác minh đầy đủ lời khai của những người làm chứng về việc giới thiệu quan hệ vay tiền giữa các bên.

- Chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 với ông Lê Xuân M khi chính ông M khai nhận việc đứng tên nhằm hỗ trợ vay vốn ngân hàng.

- Chưa xác định đầy đủ ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 có phải là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có vi phạm tố tụng khi chấp nhận ông Võ Văn S đồng thời đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thọ T, bà Lê Thị H1 và ông Võ Minh Đ, ông Hứa Trung P1 trong cùng vụ án, trong khi các những người này có khả năng phát sinh quyền, nghĩa vụ đối lập nếu các giao dịch bị tuyên vô hiệu, chưa phù hợp khoản 3 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, các đương sự không thống nhất về giá trị tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thành lập Hội đồng định giá tài sản theo Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 18 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến việc xác định giá trị thực tế tài sản tranh chấp.

- Các vi phạm nêu trên làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định bản chất thực sự của giao dịch giữa các bên và chưa thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Do đó, có căn cứ áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Không đưa các Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng.

Tây Ninh, ngày 22 tháng 06 năm 2026

Người đề xuất

Nguyễn Thị Diễm H2