

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 767/2026/DS-PT

Ngày: 09-6-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền”.

**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: Ông Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Bà Lê Thị Bích Tuyên;

+ Bà Dương Thuý Hằng.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2025/DS-ST, ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 364/2026/QĐXX-PT, ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1 Nguyên đơn: Ông Võ Thành N, sinh năm 1991; trú tại: Ấp E, xã M, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Trần Văn T, sinh năm 1962; trú tại: Số C T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông T: Ông Trần Văn S, sinh năm 1977; trú tại: Số A, đường D, phường H, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Số H đường A, phường H, Tp Hồ Chí Minh, có mặt.

2 Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980; trú tại: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Nguyễn Thị Yến T1, sinh năm 2000; trú tại: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Ông Bùi Trường C - luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố H, có mặt.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Lê Ngọc V, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1982. Cùng trú tại: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1977; trú tại: Số C, ấp H, xã M, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bà Đặng Thị Mỹ T2, sinh năm 1993; trú tại: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Văn phòng C2. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M2 – Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

- Văn phòng C3. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 – Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

- Ông Trần Minh S1, sinh năm 1988 và bà Phạm Thị T3, sinh năm 1975. Cùng trú tại: Ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Chỗ ở hiện nay: Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/3/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Thành N do ông Trần Văn T do ông Trần Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, ông Võ Thành N có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M quyền sử dụng thửa đất số 1145, 1374; tờ bản đồ số 16; địa chỉ ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CS 05170, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 31/05/2021); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 05171, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 31/05/2021).

Hai thửa đất trên hiện có thông tin về chủ sử dụng là ông Lê Ngọc V cùng vợ là bà Nguyễn Thị M1, ông V và bà M1 ký ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Q theo Hợp đồng ủy quyền số 8447, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, ngày 28/06/2021.

Vào tháng 04 năm 2022, theo thông tin muốn chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M về 2 thửa đất trên, ông N và ông M đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên, đồng thời ông N đã hoàn tất thanh toán tổng giá trị chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng.

Sau khi thanh toán và nhận bàn giao 02 thửa đất trên, ông N đã được bà Lê Thị Kim Q1 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị M1) ủy quyền lại cho ông N được quyền tiếp tục thực hiện các công việc do ông V và bà M1 đã ủy quyền cho bà Q1. Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông N và bà Q1 được công chứng tại Văn phòng C4 vào ngày 28 tháng 04 năm 2022.

Tuy nhiên, sau đó hồ sơ đăng ký biến động thông tin về chủ sử dụng của 02 thửa đất trên của ông N đã bị từ chối bởi Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ với lý do: vào ngày 01 tháng 02 năm 2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 1145 và thửa đất số 1374, theo đó hiện 2 thửa đất trên đang là tài sản tranh chấp và phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị M1 theo Quyết định số 111/2022/QDST-DS ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Quyết định thi hành án số 454/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Trước thời điểm nhận thông tin về việc không thể đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 2 thửa đất trên, ông N đã không thể biết được tài sản trên không thể giao dịch với các thông tin cụ thể như sau:

Thứ nhất, trong suốt quá trình xác lập và hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cũng như ký hợp đồng ủy quyền lại, ông N chưa từng được ông M, bà Q1 hoặc ông V đưa ra bất kỳ thông tin về việc tài sản trên đang là tài sản tranh chấp hay đảm bảo chịu trách nhiệm hành án cho vụ án nào khác, ông N hoàn toàn đã tin tưởng về tất cả thông tin ông M đưa ra, bên cạnh đó sự xác nhận từ chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên là ông Lê Ngọc V. Thông tin về 2 thửa đất trên đang là tài sản bị áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành cho vụ án khác đã được ông M và ông V

biết rất rõ, đồng thời che giấu, lừa dối nhằm tiến hành chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho ông N.

Thứ hai, ông M đã vi phạm nghiêm trọng quy định của hợp đồng đặt cọc về việc “cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan đến chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào”. Ông M không phải chủ sử dụng hợp pháp của 2 thửa đất trên nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận số tiền là 1.350.000.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập vào ngày 25 tháng 04 năm 2022, giữa ông Võ Thành N và ông Nguyễn Văn M bị vô hiệu do giả tạo.

Do đó, ông Võ Thành N khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 25 tháng 04 năm 2022, giữa ông Võ Thành N và ông Nguyễn Văn M, đối với thửa đất số 1145 (diện tích 110m², đất cây trồng lâu năm) và thửa đất số 1374 (diện tích 75m², đất ở tại nông thôn), cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu do giả tạo.

2. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Mỹ T2 liên đới hoàn trả lại cho ông Võ Thành N số tiền 1.350.000.000 đồng, vì việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 1145 và thửa đất số 1374, cùng thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An không thể thực hiện.

Ông N xác định việc ông N ký hợp đồng ủy quyền lại với bà Q1 là theo yêu cầu của ông M, người thỏa thuận chuyển nhượng và nhận số tiền 1.350.000.000 đồng từ ông N là ông M và bà T2 nên ông N chỉ yêu cầu đối với ông M và bà T2, không có yêu cầu gì đối với bà Q1.

Ông N không có yêu cầu gì liên quan đến thửa đất số 1145 và thửa đất số 1374, vì thực tế ông M không có quyền sử dụng, không thể giao cho ông N phần đất nêu trên được. Đối với việc ông N đã nhận đất và cho thuê, thu lợi từ việc cho thuê nhà trên 02 thửa đất, ông N xác định không có yêu cầu gì liên quan vì vụ án không phát sinh yêu cầu liên quan đến việc giao nhà và đất, ông N không yêu cầu thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đối với 02 thửa đất 1145 và thửa đất số 1374.

Đối với yêu cầu phản tố của ông M trong vụ án, ông N không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M do bà Nguyễn Thị Yến T1 đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 31/3/2022, bà Đặng Thị Mỹ T2 (vợ ông Nguyễn Văn M) có ký Giấy đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim Q để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 1374, 1145, cùng tờ bản đồ số 16, tổng diện tích là 185m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Phần đất này do ông Lê Ngọc V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ông V cùng vợ là bà Nguyễn Thị M1 ủy quyền toàn quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Q, với giá là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Sau đó, ông Võ Thành N có thỏa thuận với ông M sẽ nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng 02 thửa đất trên nhưng yêu cầu ông M đứng đại diện là bên chuyển nhượng thì ông N mới mua.

Đến ngày 25/4/2022, ông M ký Hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với ông Võ Thành N đối với 02 thửa đất số 1374, 1145 trên, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/4/2022, khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Ngày 28/4/2022, tại Văn phòng C4, vợ chồng ông M, bà T2 cùng với ông Võ Thành N, bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Lê Ngọc V (là chủ sử dụng đất) thỏa thuận, đồng ý cho bà Q ký ủy quyền lại quyền sử dụng đất cho ông N với giá chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa ông M với ông N. Ông N có giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà Q, vợ chồng ông M nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng. Cộng với số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022, tổng cộng số tiền vợ chồng ông M nhận của ông N là 150.000.000 đồng. Cùng ngày 28/4/2022, ông Lê Ngọc V đã bàn giao nhà, đất cho ông Võ Thành N. Ông N quản lý, sử dụng và cho thuê với giá thuê là khoảng 2.700.000 đồng/tháng.

Nay qua các yêu cầu khởi kiện của ông N, ông M có ý kiến như sau:

- Ông M đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 25 tháng 04 năm 2022 được ký kết giữa ông Võ Thành N và ông Nguyễn Văn M, đối với thửa đất số 1145 và thửa đất số 1374, cùng thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An vì thực chất chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Q không phải là vợ chồng ông M.

- Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 hoàn trả lại số tiền 1.350.000.000 đồng, ông M không đồng ý vì vợ chồng ông M chỉ nhận từ ông N tổng số tiền 150.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả lại số tiền 150.000.000 đồng, số tiền 1.200.000.000 đồng là trách nhiệm của bà Q, bà Q ký ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho ông N và thực tế bà Q là người trực tiếp nhận tiền từ ông N nên bà Q có trách nhiệm trả lại tiền đã nhận của ông N là 1.200.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N đối với ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn M có yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 có người đại diện là bà Nguyễn Thị Kim Q với ông Võ Thành N số công chứng 7028, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 tại Văn phòng C4.

- Yêu cầu ông Võ Thành N giao trả cho ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394481, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05170 thửa đất số 1145 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394482, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05171, thửa đất số 1374, cùng tờ bản đồ số 16, tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Q trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Đối với việc ông N đã nhận đất và cho thuê, thu lợi từ việc cho thuê nhà trên 02 thửa đất, ông M xác định không có yêu cầu gì liên quan vì ông V, bà M1 là người trực tiếp giao đất, nhà cho ông N. Ông M không yêu cầu hoàn trả lại nhà và đất, không yêu cầu thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đối với 02 thửa đất 1145 và thửa đất số 1374.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Bà là vợ ông M, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông M trong vụ án và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2025: Ngày 28/6/2021, bà Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 1145, 1374, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1; việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 cùng ngày 28/6/2021 với giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông V, ông V giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà. Ngày 31/3/2022, bà Q thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà Đặng Thị Mỹ T2 với giá 1.200.000.000 đồng, bà nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng và ký giấy nhận cọc ngày

31/3/2022 với bà T2. Đến ngày ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C1, thì bà T2 và ông M (chồng bà T2) có thông báo sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Võ Thành N nên yêu cầu bà ký ủy quyền lại trực tiếp sang cho ông Võ Thành N (việc thỏa thuận giữa bà T2, ông M và ông N như thế nào bà không rõ), cùng lúc ông N giao tiền cho ông M (số tiền bao nhiêu bà không rõ), ông M có giao đủ cho bà số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại, bà nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng. Từ đó đến nay bà Q không còn liên quan gì đến hai thửa đất trên. Bà không có yêu cầu gì đối với giấy nhận cọc ngày 31/3/2022 giữa bà với bà T2 cũng như hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2022 giữa bà với ông N trong vụ án cũng như không yêu cầu gì trong vụ án này vì không có ai khởi kiện hay yêu cầu gì liên quan đến bà, bà Q cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bà đối với ông M, ông N.

Đối với yêu cầu phản tố của ông M trong vụ án, bà Q không có văn bản, ý kiến phản hồi về yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S1 trình bày tại Biên bản lấy lời khai: từ khoảng tháng 10 -11 năm 2024, ông S1 có thuê nhà, đất của ông N với giá 2.700.000 đồng/tháng và hiện đang sinh sống trong căn nhà thuộc thửa đất số 1145, 1374 tờ bản đồ số 16, tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long. Ông S1 có thanh toán đầy đủ tiền thuê hàng tháng cho ông N từ tháng 10/2024 đến nay. Nay ông S1 không có ý kiến và yêu cầu gì liên quan đến việc thuê nhà giữa ông và ông N vì hai bên không có bên nào vi phạm. Do ông bận việc nên không thể đến tòa nhiều lần, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) xin vắng mặt trình bày: Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 có người đại diện là bà Nguyễn Thị Kim Q với ông Võ Thành N số công chứng 7028, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 tại Văn phòng C4 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C4 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1, bà Phạm Thị T3 vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ, không có văn bản trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2025/DS-ST, ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 244, Điều 471 BLTTDS năm 2015; Áp dụng các Điều 123, 131, 129, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự

năm 2015; Áp dụng vào khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành N đối với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Mỹ T2 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25 tháng 04 năm 2022” giữa ông Võ Thành N và ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 1145 (diện tích: 110m², đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1374 (diện tích 75m², đất ở tại nông thôn), cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Mỹ T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Võ Thành N số tiền 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M về việc tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền” đối với bà Nguyễn Thị Kim Q.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 do bà Nguyễn Thị Kim Q đại diện theo ủy quyền với ông Võ Thành N số công chứng 7028, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 tại Văn phòng C4” đối với thửa đất số 1145 (diện tích 110m², đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1374 (diện tích 75m², đất ở tại nông thôn), cùng tờ bản đồ số: 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Tuyên hủy “Giấy nhận cọc ngày 31/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim Q và bà Đặng Thị Mỹ T2”.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Võ Thành N giao trả ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394481, số vào sổ cấp GCN: CS 05170 thửa đất số 1145 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394482, số vào sổ cấp GCN: CS 05171, thửa đất số 1374, cùng tờ bản đồ số 16, tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Võ Thành N hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 394481, số vào sổ CS 05170, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày

23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang Lê Ngọc V ngày 31/05/2021); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 394482, số vào sổ CS 05171, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang ông Lê Ngọc V ngày 31/05/2021) đối với thửa đất số 1145, 1374; tờ bản đồ số 16; địa chỉ thửa đất: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 15/10/2025, ông Nguyễn Văn M nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Q nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Mỹ T2 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn là ông Võ Thành N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Luật sư Bùi Trường C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M trình bày: Căn cứ các chứng cứ, tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông V, bà M1 sang nhượng nhà, đất cho bà Q, sau đó bà Q sang nhượng lại cho vợ chồng ông M, bà T2 rồi ông M bà T2 sang nhượng lại cho ông N, nhưng trên thực tế các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng uỷ quyền. Trên thực tế thì các bên đã giao nhận tiền và nhà đất xong nên việc giao dịch đã hoàn thành; ông N đã nhận nhà đất hơn 05 tháng thì Thi hành án mới thông báo ngăn chặn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông N, không buộc ông M, bà T2 trả tiền lại cho ông N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng

trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông N trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhà và đất lại cho ông V, bà M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 30/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 3-Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 15 đến ngày 27/10/2025 ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông M, bà T2 thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm ông M, bà T4 yêu cầu vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa bà Q và ông N; huỷ giấy nhận cọc giữa bà Q và bà T2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 số tiền 1.200.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T2 và tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa bà Q và ông N; huỷ giấy nhận cọc giữa bà Q và bà T2; buộc bà Nguyễn Thị Kim Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 số tiền 1.200.000.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật. Ông M, bà T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với kháng cáo của bà Q, tại cấp sơ thẩm bà Q không có yêu cầu yêu cầu độc lập, tuy nhiên bà Q là người thực hiện việc uỷ quyền của ông V, bà M1 và đến thời điểm hiện nay ông V, bà M1 vẫn là chủ quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với 02 thửa đất trên. Căn cứ vào công văn trả lời từ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thấy rằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1145 và thửa đất số 1374, cùng thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay đã bị cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 50/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa để thi hành các nghĩa vụ dân

sự theo bản án/quyết định của ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 trong các bản án khác. Hợp đồng ủy quyền giữa ông V, bà M1 và bà Q tại Văn phòng C2 ngày 28/6/2021 chưa giải quyết do các đương sự không yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông N giao trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà Q là không phù hợp. Nhà và đất hiện ông N đang quản lý nhưng cấp sơ thẩm không buộc ông N giao nhà đất cho ai là thiếu sót. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và việc tuân thủ các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tránh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền để nhằm trốn thuế), đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cần buộc ông N giao trả giấy chứng nhận QSD đất; nhà và tài sản trên đất cho ông V, bà M1 là phù hợp. Vì bà Q không có yêu cầu, trên thực tế về mặt pháp luật ông V, bà M1 vẫn là chủ sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất trên. Việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa bà Q và vợ chồng ông V, bà M1 nếu có sẽ được giải quyết ở vụ án khác.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận sửa án bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Đặng Thị Mỹ T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 434/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3-Tây Ninh.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 244, Điều 471 BLTTDS năm 2015; Các Điều 123, 131, 129, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành N đối với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Mỹ T2 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25 tháng 04 năm 2022” giữa ông Võ Thành N và ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 1145 (diện tích: 110m², đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1374 (diện tích 75m², đất ở tại nông thôn), cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Mỹ T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Võ Thành N số tiền 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M về việc tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền” đối với bà Nguyễn Thị Kim Q.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 do bà Nguyễn Thị Kim Q đại diện theo ủy quyền với ông Võ Thành N số công chứng 7028, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 tại Văn phòng C4” đối với thửa đất số 1145 (diện tích 110m², đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1374 (diện tích 75m², đất ở tại nông thôn), cùng tờ bản đồ số: 16, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Tuyên hủy “Giấy nhận cọc ngày 31/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim Q và bà Đặng Thị Mỹ T2”.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Võ Thành N giao trả ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394481, số vào sổ cấp GCN: CS 05170 thửa đất số 1145 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 394482, số vào sổ cấp GCN: CS 05171, thửa đất số 1374, cùng tờ bản đồ số 16, tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Võ Thành N giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 394481, số vào sổ CS 05170, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang Lê Ngọc V ngày 31/05/2021); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 394482, số vào sổ CS 05171, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/07/2018 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang ông Lê Ngọc V ngày 31/05/2021) đối với thửa đất số 1145, 1374; tờ bản đồ số 16; địa chỉ thửa đất: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) và nhà, tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên cho ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1.

4. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 52.500.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002238, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002241, 24.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0002237 cùng ngày 05/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mỹ T2 phải nộp tiếp số tiền 28.500.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng, 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

H lại cho ông Võ Thành N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000758, 26.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0000759 cùng ngày 08/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Tây Ninh).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 15-10-2025 theo Biên lai thu số 0006783 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 22-10-2025 theo Biên lai thu số 0009040 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Đặng Thị Mỹ T2 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 27-10-2025 theo Biên lai thu số 0009560 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 3-TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Lê Hữu Chiến