TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:493/2026/DS-PT
Ngày: 15 - 5 - 2026
"V/v Hợp đồng vay; đòi lại tài sản;
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Kim Châu**

Bà **Võ Thị Mỹ Dung**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Trần Thị Kim Ngân -** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; công nhận quyềnsử dụng đất và tài sản trên đất; hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 385/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn : Luật sư Lê Phan Hoàng D, là luật sư của Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C CC N, phường H, phường C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Trịnh Thị Á, sinh năm 1961 *(đã chết ngày 10/9/2024)*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị Á:

3.1.1. Ông Nguyễn Tấn T (xin vắng mặt).

3.1.2. Anh Nguyễn Tấn V (xin vắng mặt).

3.1.3. Anh Nguyễn Tấn V1 (đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Anh Nhiêu Quốc K, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện của anh Nhiêu Quốc K : Anh Phan Văn Chanh L, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư E tầng, lô A, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

3.3. Chị Phan Thúy D1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A N, phường N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (chỗ ở hiện nay số C, khu phố C, phường L, Tp .).

Người đại diện hợp pháp của chị D1, theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2025: Anh Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1979 (có mặt). Địa chỉ: Số B, khu dân cư H, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.4. Anh Nguyễn Tấn V, sinh năm 2004 (xin vắng mặt).

3.5. Anh Nguyễn Tấn V1, sinh năm 1993 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3.6. Anh Nguyễn Thành L1, sinh năm 1995 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Anh Nhiêu Quốc K, chị Phan Thúy D1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ông và bà Trịnh Thị Á (vợ ông) không chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2; thửa 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2; thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2; đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (hiện nay anh Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng đất), bà Nguyễn Thị T1 giới thiệu để ông vay của bà Phạm Thị H số tiền 150.000.000đ, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày 30/12/2022, lãi suất 02%/tháng; theo biên nhận có nhận tiền ngày 30/12/2022, ông thế chấp cho bà T1 (do T1 chuyển lại cho H) bản chính 03 giấy chứng nhận trên để làm tin, có ông Bùi Long H1, bà Bùi Thị Thúy N chứng kiến, ký tên vào biên nhận ngày 31/12/2022. Bà H yêu cầu vợ chồng ông phải thực hiện uỷ quyền cho bà H tại Phòng C – Vĩnh Long để làm tin trả nợ. Ông xác định, ông vay tiền của bà H, không biết bà H và bà T1 thoả thuận ra sao, ông nhận tiền từ bà H giao (*lần đầu ngày 31/12/2022, ông nhận 60.000.000đ, sau đó một ngày ông nhận 90.000.000đ từ bà T1, tiền là do bà H đưa bà T1).*

Ngày 04/01/2023, ông cùng bà Nguyễn Thị T1 và bà Phạm Thị H đến Phòng C – Vĩnh Long làm hợp đồng cho ông vay tiền nên ông đồng ý ký tên. Trước đó, bà T1 đã dẫn Công chứng viên đến nhà ông để vợ ông là Trịnh Thị Á ký tên vào hợp đồng, thời điểm này vợ ông bị bệnh tai biến (nằm một chỗ) nhận thức khi quên, khi nhớ; do ông không ở nhà nên không biết bà Á có ký tên hay không. Thời gian sau, ông có ý định chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa đất 45 (nêu trên) để trả tiền vay cho bà H nên yêu cầu bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 45 nhưng bà H hứa hẹn nhiều lần mà không giao trả, sau đó bà H né tránh không nghe điện thoại. Từ khi vay đến nay ông đã trả lãi được 01 tháng đầu cho bà H được 3.000.000đ do bà T1 nhận trực tiếp ngày 31/12/2022, sau đó 02 tháng sau ông tiếp tục chuyển khoản trả cho bà H mỗi lần 3.000.0000đ, ông chuyển khoản cho bà H thông qua dịch vụ bên ngoài (gần cầu C thuộc xã T) không vào Ngân hàng để chuyển, hiện nay ông không còn số tài khoản của bà H, do điện thoại ông đã mất. Từ đó đến nay ông không liên lạc được bà H, bà T1 để trả lãi.

Sau này ông tìm hiểu thì mới biết ông bị lừa dối ký tên vào 03 Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 04/01/2023 đối với 03 thửa đất số 69, 124 và 45 với nội dung vợ chồng ông đồng ý ủy quyền cho bà Phạm Thị H được quản lý, sử dụng, định đoạt đối với các thửa đất trên. Ngày 17/01/2023, bà H tiếp tục ủy quyền lại cho Phan Thúy D1 được toàn quyền quyết định đối với thửa 69, thửa 124 và thửa 45 nêu trên. Hiện nay bà Phan Thúy D1 đã chuyển nhượng 03 thửa đất này cho ông Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng nhưng ông không hay biết. Ông không biết ông K là ai, ông K cũng không đến gặp ông để

xem nhà và các thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng. Bà H, bà T1 có vào nhà ông một lần, còn bà D1 ông không biết là ai, chưa lần nào gặp mặt.

Ông đồng ý hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền đã vay 150.000.000đ. Về lãi suất ông vay của bà H thì do Toà án xem xét theo quy định của pháp luật; yêu cầu vô hiệu 03 Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 04/01/2023 giữa ông T với bà Phạm Thị H tại Phòng C; yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17/01/2023 giữa ông T, bà Trịnh Thị Á do bà Phạm Thị H đại diện với chị Phan Thúy D1 tại tại Phòng C; yêu cầu vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Trịnh Thị Á do bà Phan Thúy D1 đại diện đối với ông Nhiêu Quốc K ngày 30/3/2023 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2; thửa 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2; thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2; đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), hiện nay ông Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng; yêu cầu công nhận cho ông T được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69, 124 và 45 (nêu trên).

Tại đơn đơn yêu cầu độc lập ngày 04/7/2025 trong quá trình thụ lý, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Nhiêu Quốc K và người đại diện hợp pháp của anh K trình bày: Anh Nhiêu Quốc K là người nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản trên 03 thửa đất số 69, 124 và 45, anh K đã được cấp quyền sử dụng, nội dung vợ chồng ông T, bà Á đồng ý ủy quyền cho bà Phạm Thị H được quản lý, sử dụng, định đoạt đối với các thửa đất trên. Ngày 17/01/2023, bà H tiếp tục ủy quyền lại cho Phan Thúy D1 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất 69, thửa 124 và thửa 45 nêu trên; giá chuyển nhượng là 700.000.000đ, do chị D1 nhận trực tiếp từ anh K; thời điểm anh K nhận chuyển nhượng thì tài sản trên không tranh chấp, không bị cơ quan nào ngăn chặn. Do có người giới thiệu chị D1 gặp anh K để anh K nhận chuyển nhượng 03 phần đất này. Lúc đó chị D1, anh K và bà H đã đến xem nhà đất vào khoảng tháng 3/2023 thì không có nhà cửa trên đất; 03 người này có gặp ông T không thì không rõ.

Anh K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Anh K có yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long giải quyết: Công nhận 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Trịnh Thị Á do chị Phan Thúy D1 đại diện đối với anh Nhiêu Quốc K ngày 30/3/2023 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2; thửa 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2; thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2; đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã

T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, hiện nay do anh Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp. Yêu cầu ông T di dời tài sản trong nhà để giao lại anh K quyền sử dụng đất tại các thửa đất 69, 124 và 45.

Anh Nguyễn Tấn V1 trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Ánh . Việc cha anh tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, bà H thì anh không có ý kiến hay yêu cầu gì, mọi việc liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa 69, 124 và 45 để cha anh quyết định, anh thống nhất ý kiến của ông T.

Anh Nguyễn Thành L1 trình bày: Anh là cháu của ông Nguyễn Tấn T, (cha anh là Nguyễn Thanh L2 là em ruột ông T), các thửa đất 171, 170 thì ông L2 nhận chuyển nhượng lại từ ông T, hiện nay thì cha anh đang thực hiện thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 171, 170; thửa 33 do anh nhận chuyển nhượng từ chú T, anh đã đứng tên quyền sử dụng. Anh không tranh chấp vì thửa đất số 45 (*có phần đất 45-1 diện tích 166,0m^2 là con mương không ai sử dụng)* là của chú T đứng tên, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Tấn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày. Ông T đồng ý hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền ông đã vay 150.000.000đ từ ngày vay 30/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất do pháp luật quy định. Anh Phan Văn Chanh L đại diện cho anh K vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, do anh K là bên thứ ba ngay tình, vợ chồng ông T, bà Á đã ký tên trong hợp đồng uỷ quyền, hiểu rõ nội dung và phạm vi uỷ quyền, chị D1 đã chuyển nhượng cho anh K là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung Biên nhận có nhận tiền ngày 30/12/2022 là thoả thuận giữa ông T và bà H, bà T1; ông H1 chỉ chứng kiến việc giao nhận tiền, Biên nhận cũng không nói là thế chấp thửa đất nào. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh K và chị D1 bị vô hiệu thì anh K yêu cầu chị D1 hoàn trả số tiền 700.000.000đ đã giao cho chị D1 nhận và không yêu cầu tính lãi hay yêu cầu khác. Anh Nguyễn Ngọc T2 người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thúy D1 thống nhất ý kiến của anh L đã trình bày, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, chị D1 đã giao cho bà H nhận số tiền chuyển nhượng bằng 700.000.000đ, bà H và chị D1 đã thực hiện đúng và đầy đủ nội dung đã thoả thuận của văn bản uỷ quyền, chị D1 đã thông báo đầy đủ cho bà H biết các nội dung thực hiện công việc được uỷ quyền. Do chị D1 không phải là người làm nông nghiệp nên đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất thửa 69, 124 và 45 cho anh K theo đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 147, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 117, 124, 131, 164, 357, 407, 463, 466, khoản 2 Điều 468, Điều 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015; các điều 26, điểm k khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nhiêu Quốc K.

2.1. Vô hiệu 03 Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 04/01/2023 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á với bà Phạm Thị H (vào sổ công chứng số 27, 28, 29 cùng quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng C – Vĩnh Long).

2.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại cùng ngày 17/01/2023 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á do bà Phạm Thị H đại diện với chị Phan Thúy D1 (số vào sổ công chứng số 181, 182, 183 của Phòng C – Vĩnh Long).

2.3. Vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Trịnh Thị Á do chị Phan Thúy D1 đại diện đối với anh Nhiêu Quốc K cùng ngày 30/3/2023 (của Phòng C – Vĩnh Long) đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2 (số công chứng 1155); thửa 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2 (số công chứng 1153); thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2 (số công chứng 1154); đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do anh Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng đất.

2.4. Buộc ông T hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền vay vào ngày 30/12/2022 là 231.738.000đ *(hai trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn đồng).*

2.5. Công nhận cho ông Nguyễn Tấn T quyền sử dụng đất tại 69, 124 và 45 toạ lại ấp T, xã T (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do anh Nhiêu Quốc K đứng tên được cấp quyền sử dụng vào ngày 02/6/2023; ông T được sở hữu các tài sản trên đất.

Ông T được liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất tại thửa 69, 124 và 45 (nêu trên).

(Kèm Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thửa 45 gồm 45-1 + 45-2; thửa 69 và 124 diện tích theo hiện trạng trên thực tế).

3. Chấp nhập một phần yêu cầu phản tố của anh Nhiêu Quốc K: Ghi nhận việc chị Phan Thúy D1 tự nguyện hoàn trả anh Nhiêu Quốc K số tiền 700.000.000đ *(bảy trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/9/2025, anh Nhiêu Quốc K kháng cáo và ngày 01/10/2025 chị Phan Thúy D1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long: Anh K yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nhiêu Quốc K. Chị D1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của anh Nhiêu Quốc K và người đại diện của chị Phan Thúy D1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thúy D1 và anh Nhiêu Quốc K. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 70/2025/DSST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long**.** Án phí dân sự

phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1 còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên được giải quyết vắng mặt theo quy định Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 04/01/2023, ông T, bà Á làm 03 hợp đồng ủy quyền với bà Phạm Thị H đối với các thửa đất số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2; thửa đất số 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2; thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2; đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Trong đó, thửa đất số 69 do ông Nguyễn Tấn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019; thửa đất số 45 và thửa đất số 124 do ông Nguyễn Tấn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2020; thửa đất số 69 do ông Nguyễn Tấn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019. Trong các ngày 04/01/2023; 13/01/2023, bà Phạm Thị H ký hợp đồng ủy quyền lại cho chị Phan Thúy D1 đối với 03 thửa đất nêu trên. Đến ngày 30/3/2023, chị Phan Thúy D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nhiêu Quốc K đối với các thửa đất số 45 (giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng); thửa đất số 124 (giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng); thửa đất số 69 (giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng). Sau đó, anh Nhiêu Quốc K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 124; 69; 45 vào ngày 02/6/2023.

Thực tế ông T vẫn chưa bàn giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất 69, 124 và 45 cho ông K sử dụng. Căn nhà, tài sản trên đất và quyền sử dụng đất vẫn do vợ chồng ông T, bà Á và anh Nguyễn Tấn V quản lý. Người đại diện của anh K xác nhận khi anh K nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 69, 124 và 45 vẫn biết chị D1 là người nhận uỷ quyền lại không phải là người quản lý sử dụng tài sản chuyển nhượng trên thực tế nhưng không có thoả thuận nào khác về việc bàn giao tài sản từ vợ chồng ông T, anh V. Thời điểm chị D1 và anh K

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về giá trị nhà và đất đối với các thửa đất 69, 124 và 45 thì trị giá nhà, đất và cây trồng trên đất với mức giá 700.000.000 đồng là thấp nhiều lần với giá trị thực của tài sản. Chị Phan Thúy D1 cho rằng đã thực hiện đầy đủ công việc được uỷ quyền và đã giao lại số tiền 700.000.000 đồng cho bà H (sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K). Ông T không thừa nhận và không có chứng cứ nào thể hiện ông T đã nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà H giao lại nên chị D1 phải chịu trách nhiệm và hậu quả của việc chứng minh không đầy đủ khi giao số tiền 700.000.000 đồng. Xét thấy, ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á có vay bà Phạm Thị H số tiền 150.000.000 đồng thông qua bà T1 là phù hợp với lời trình bày của người chứng kiến ông Bùi Long H1 trong biên nhận ngày 30/12/2022. Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thúy D1 và anh Nhiêu Quốc K trình bày khi chuyển nhượng đất có đến xem đất thì không thấy có nhà trên đất là không đúng. Có căn cứ xác định vào ngày 30/12/2022, ông T đã vay của bà H tiền 150.000.000đ, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày 30/12/2022, lãi suất 02%/tháng là có thật.

Có căn cứ xác định các Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng ủy quyền lại và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay ngày 30/12/2022 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của anh Nhiêu Quốc K trình bày nếu hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu chị D1 trả cho anh K số tiền 700.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định nhưng cách tuyên án chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa lại.

Từ những căn cứ trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nhiêu Quốc K, chị Phan Thúy D1.Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Vĩnh Long.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 147, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 117, 124, 131, 164, 357, 407, 463, 466, khoản 2 Điều 468, Điều 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015; các điều 26, điểm k khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nhiêu Quốc K:

1.1. Vô hiệu 03 Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 04/01/2023 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á với bà Phạm Thị H (vào sổ công chứng số 27, 28, 29 cùng quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng C – Vĩnh Long).

1.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại cùng ngày 17/01/2023 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á do bà Phạm Thị H đại diện với chị Phan Thúy D1 (số vào sổ công chứng số 181, 182,183 của Phòng C,Vĩnh Long).

1.3. Vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Trịnh Thị Á do chị Phan Thúy D1 đại diện đối với anh Nhiêu Quốc K cùng ngày 30/3/2023 (của Phòng C – Vĩnh Long) đối với

quyền sử dụng đất tại các thửa số 69, tờ bản đồ số 3, diện tích 2261,4m^2 (số công chứng 1155); thửa 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 802m^2 (số công chứng 1153); thửa đất số 45, tờ bản đồ số 3, diện tích 4325,1m^2 (số công chứng 1154); đều là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do anh Nhiêu Quốc K đứng tên quyền sử dụng đất.

1.4. Buộc ông Nguyễn Tấn T hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền vay vào ngày 30/12/2022 là 231.738.000 đồng. Trong đó, tiền gốc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi là 81.738.000 đồng (tám mươi mốt triệu bảy trăm ba mươi tám ngàn đồng).

1.5. Công nhận cho ông Nguyễn Tấn T quyền sử dụng đất tại 69, 124 và 45 toạ lại ấp T, xã T (hiện nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do anh Nhiêu Quốc K đứng tên được cấp quyền sử dụng vào ngày 02/6/2023; ông T được sở hữu các tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Tấn T được liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất tại thửa 69, 124 và 45 (nêu trên).

(Kèm Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thửa 45 gồm 45-1 + 45-2; thửa 69 và 124 diện tích theo hiện trạng trên thực tế).

1.6. Buộc chị Phan Thúy D1 phải có trách nhiệm trả cho anh Nhiêu Quốc K số tiền 700.000.000đ *(bảy trăm triệu đồng)*.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Buộc anh Nhiêu Quốc K, bà Nguyễn Thị T1, bà Phạm Thị H mỗi người phải nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nhiêu Quốc K đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000636 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên được trừ qua. Buộc chị Phan Thúy D1 phải nộp 32.000.000đ *(ba mươi hai triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nhiêu Quốc K và chị Phan Thúy D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh Nhiêu Quốc K đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số 0003033 ngày 22/9/2025 và chị Phan Thúy D1 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số 0003751 ngày 01/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên được trừ qua.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Mỹ Dung **Ngô Thị Kim Châu Nguyễn Văn D2**

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC Tại thành phố Hồ Chí Minh: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND khu vực 3: 01;
- Phòng THADS khu vực 3: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

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

Nguyễn Văn Dũng