

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 108/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

“V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Chí Cường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Ngọc Đức**

2. Ông **Trù Trung Tín**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Thanh Điền** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long: Ông **Trần Văn Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là tổ 02, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Phạm Thị Yến P**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp F, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bà P (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/4/2025): Ông **Nguyễn Long Trung D**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai (trước đây là ấp F, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước). (có mặt)

2.2. Anh **Lê Thái T**, sinh năm 1992 (có mặt)

2.3. Bà **Lê Thị Ú**, sinh năm 1970 (có văn bản xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*

3.1. Ông **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1978 (có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

3.2. Ông **Lâm Cẩm V**, sinh năm 1958 (có văn bản xin vắng mặt)

3.3. Anh **Lâm Cẩm C1**, sinh năm 1990 (có văn bản xin vắng mặt)

3.4. Anh **Lâm Cẩm G**, sinh năm 1997 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là tổ B, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long).

3.5. **Phòng C2.**

Địa chỉ: Đường N, phường C, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn Minh T1**, Phó trưởng Phòng C2 phụ trách quản lý, điều hành Phòng C2 (có văn bản xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2023 và những lời trình bày tiếp theo tại tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long) do hộ Nguyễn Thị M đứng tên, hộ gồm bà Nguyễn Thị M, ông Lâm Cẩm V (chồng bà M) và hai con là Lâm Cẩm G và Lâm Cẩm C1. Nguồn gốc thửa 82 là tách ra từ thửa 69, tờ bản đồ số 35, diện tích 249,7m² loại đất ở và trồng cây lâu năm do hộ Nguyễn Thị M đứng tên. Trên thửa 82 bà M và chồng là ông Lâm Cẩm V có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, hiện nay vợ chồng bà M và hai con là anh C1, anh G đang sinh sống.

Do cần tiền sử dụng nên anh Lâm Cẩm G nhờ người giới thiệu đến gặp ông Nguyễn Hùng C để vay tiền thì ông C yêu cầu G phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để ông C xem mới đồng ý cho vay tiền. Vào ngày 11/7/2022, anh Lâm Cẩm G lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 của hộ bà Nguyễn Thị M đứng tên giao cho ông Nguyễn Hùng C, ông C nhận và báo khi nào xong thủ tục sẽ gọi điện cho anh G đến ký tên, nhận tiền. Ngày 13/7/2022 ông C báo hồ sơ làm được và cho anh G ứng trước số tiền 3.000.000 đồng, đến ngày 01/8/2022 ông C cho anh G ứng thêm số tiền 3.000.000 đồng, tổng cộng anh G đã nhận của ông C số tiền là 6.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 5%/tháng. Ngày 03/8/2022 ông C báo hồ sơ không làm được (do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ) nhưng ông C không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lâm Cẩm G.

Sau khi biết sự việc anh Lâm Cẩm G cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà M đã nhiều lần liên hệ với ông C để trả tiền vay, nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Qua tìm hiểu bà M được biết vào ngày 15/7/2022 hộ bà Nguyễn Thị M và anh Lâm Cẩm G đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Ú tại Phòng C2, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long với nội dung: Hộ bà Nguyễn Thị M và anh Lâm Cẩm G đồng ý ủy quyền cho bà Lê Thị Ú được quyền ký hợp đồng, giao dịch đất cọc, chuyển nhượng...đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m² nêu trên, nhưng bà M xác định bà và anh Lâm Cẩm G hoàn toàn không ký tên trong hợp đồng này, chữ ký tên M và ghi họ tên Nguyễn Thị M và chữ ký tên G và ghi họ tên Lâm Cẩm G là giả mạo.

Đến ngày 09/01/2023 hộ bà Nguyễn Thị M và anh Lâm Cẩm G do bà Lê Thị Ú làm đại diện (theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2022) và ông Lê Thái T ký hợp đồng ủy quyền lại tại Phòng công chứng C, quận N, thành phố Cần Thơ, với nội dung: “Ông Lê Thái T được ủy quyền lại các nội dung ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2022”.

Ngày 13/01/2023 ông Lê Thái T (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị M, anh Lâm Cẩm G) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Yến P, với nội dung: “Bà P đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m² với giá 200.000.000 đồng”, hợp đồng này được công chứng tại Phòng C3, thành phố V và bà P đã được chỉnh lý, đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 82 nêu trên.

Với những nội dung nêu trên, bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa Hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú được Phòng C2, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 15/7/2022.

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa Hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G, do bà Lê Thị Ú đại diện với ông Lê Thái T được Phòng C4, quận N, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 09/01/2023.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G, do ông Lê Thái T đại diện ký với bà Phạm Thị Yến P được Phòng công chứng Trần Thị Minh thành phố C3 công chứng ngày 13/01/2023.

- Hủy chỉnh lý mặt 4 với nội dung bà Phạm Thị Yến P đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng và đứng tên đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/3/2024 người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Yến P - ông Trần Chấn H trình bày:

Vào ngày 13/01/2023 bà Phạm Thị Yến P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Hộ bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS 08142 thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thái T, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và bà P đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông T vào ngày 13/01/2023 thông qua chuyển khoản là 132.000.000 đồng, bằng tiền mặt là 150.000.000 đồng, còn lại 18.000.000 đồng giao cho dịch vụ để thực hiện việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C5. Đến ngày 12/7/2023 bà P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11842 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m². Việc bà Phạm Thị Yến P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 82 là hoàn toàn hợp pháp, được công chứng theo quy định của pháp luật, do đó bị đơn bà Phạm Thị Yến P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/3/2024 và những lời khai tiếp theo tại Tòa, anh Lâm Cẩm G trình bày:

Vào ngày 11/7/2022 do anh không có tiền để tiêu xài cá nhân nên đến gặp ông C để hỏi vay số tiền 20.000.000 đồng thì ông C yêu cầu anh về lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C mới cho vay. Từ đó, anh về nhà lên gia đình lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh không biết giấy chứng nhận này là của thửa đất nào để đưa cho ông C, khi ông C nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C có nói khi nào xong thủ tục thì sẽ gọi điện thoại cho anh đến ký tên, nhận tiền. Sau đó, do anh cần tiền nên gọi điện thoại cho ông C để ứng trước số tiền 3.000.000 đồng nhưng anh không nhớ vào ngày tháng năm nào. Sau đó ông C gọi điện kêu anh đến Phòng C2 tại thị xã B, tỉnh Vĩnh Long để ký hợp đồng nên anh đến và ký vào hợp đồng nhưng anh không nhớ là ký vào ngày tháng năm nào, nội dung hợp đồng đã ký là gì. Anh khẳng định ngày ký hợp đồng chỉ có anh và ông Nguyễn Hùng C chứ không có ai khác. Anh không biết bà Lê Thị Ú là ai và anh chưa gặp mặt bà Ú lần nào. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Đối với số tiền 6.000.000 đồng anh khẳng định là anh vay và nhận tiền của ông Nguyễn Hùng C, việc ông C không yêu cầu anh trả số tiền này thì anh không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2025 ông Lâm Cẩm V trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị M, hiện nay ông sống cùng bà M và hai con là Lâm Cẩm G và Lâm Cẩm C1. Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m² là tài sản chung của ông và bà M có nguồn gốc là của gia đình bên vợ tặng cho năm 1981 do bà M đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Lâm Cẩm V xác định ông không có chuyển nhượng thửa đất 82 cũng không có ủy quyền cũng như đồng ý cho ai chuyển nhượng đối với thửa đất số 82, từ trước đến nay gia đình ông sinh sống liên tục trên thửa đất số 82, không có người nào khác ở trên thửa đất này. Ông

thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Từ trước đến nay ông không có nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 82 nên ông không đồng ý giao thửa đất số 82 cho ai.

Tại Bản khai ngày 04/6/2025 anh Lâm Cẩm C1 trình bày:

Anh là con của bà Nguyễn Thị M và ông Lâm Cẩm V. Việc bà M khởi kiện các bị đơn thì anh thống nhất và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, vì anh không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất số 82 và nhà cửa, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất này nên bà M được toàn quyền định đoạt việc tranh chấp với các bị đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/9/2025 ông Nguyễn Hùng C trình bày:

Thông qua việc vay tiền nên anh biết anh Lâm Cẩm G và anh Lê Thái T, còn bà Nguyễn Thị M thì sống cùng xã và nhà ở gần ông nên ông biết. Đối với bà Phạm Thị Yến P thì ông không biết. Ông hoàn toàn không có mối quan hệ gì với những người này. Từ trước đến nay ông và những người này không có bất kỳ giao dịch vay mượn tiền hay giao dịch chuyển quyền sử dụng đất gì với nhau.

Ông Nguyễn Hùng C xác định là ông không có cho anh Lâm Cẩm G vay tiền mà do anh G cần tiền nên có liên hệ để hỏi vay nên ông giới thiệu cho anh Lê Thái T cho vay và T đồng ý cho G vay nhưng yêu cầu G phải ký hợp đồng ủy quyền cho T được quyền định đoạt tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T để đảm bảo cho khoản vay này. G đồng ý nên về nhà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, để đưa cho ông nhờ ông đưa cho T để làm thủ tục cho vay (tức ra phòng công chứng làm thủ tục ủy quyền theo yêu cầu của T), tôi không có xem nên không biết giấy chứng nhận do ai đứng tên, đất số thửa mấy, diện tích đất bao nhiêu. Thời điểm ký hợp đồng tại Phòng C2 phía anh Lê Thái T thì đi bằng ô tô, ông chỉ biết có T chứ không để ý T đi với ai, đi bao nhiêu người còn phía anh Lâm Cẩm G thì đi bằng xe máy đến một mình, ông cũng có đến nhưng chỉ ngồi ngoài quán nước đối diện chứ không có vào phòng công chứng. Khoảng 01 năm sau khi đến phòng công chứng ông mới biết bà Ú. Số tiền cho vay 6.000.000 đồng là của ông đưa cho G nhưng là tiền của Lê Thái T đưa cho ông nhờ ông đưa dùm cho anh Lâm Cẩm G, không phải là tiền của ông, còn thật sự tiền của ai thì ông hoàn toàn không biết. Ông xác định giữa anh Lâm Cẩm G và anh Lê Thái T chỉ có thỏa thuận giao dịch vay tiền chứ hoàn toàn không có việc thỏa thuận ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận ủy quyền chỉ để đảm bảo cho khoản vay trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông hoàn toàn thống nhất, vì thực chất chỉ có việc ký hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần trả lại đất cho bà M là đúng. Đối với khoản vay 6.000.000 đồng thì ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này vì ông chỉ là người trung gian giới thiệu chứ không có liên quan gì đến khoản vay 6.000.000 đồng này. Trường hợp anh Lâm Cẩm G đồng ý trả cho ông số tiền 6.000.000 đồng thì ông không đồng ý nhận.

Tại Công văn số: 69/CV-CC2 ngày 26/3/2024 người đại diện hợp pháp của Phòng C2 tỉnh Vĩnh Long - Bà Lê Thị Ngọc H1 trình bày: Ngày 15/7/2022, bà Nguyễn Thị M, ông Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú cùng có mặt ký hợp đồng ủy

quyền tại Phòng C2. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền được thực hiện đúng trình tự, thủ tục chung theo quy định tại mục 1 chương V của Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014.

Việc công chứng ủy quyền đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M nhưng hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2022 thì chỉ có bà M với ông G ký tên (với tư cách thành viên trong hộ bà M) để ủy quyền đối với phần quyết định của bà M và ông G cho bà Ú là phù hợp theo quy định của pháp luật dân sự. Tại thời điểm ký ủy quyền không có chồng và con bà M ký và những người này không có văn bản ủy quyền cho bà M.

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 64 của Luật Công chứng năm 2014 thì Phòng C2 có trách nhiệm cung cấp bản văn bản công chứng và các giấy tờ khác có liên quan để phục vụ cho việc giám định Do đó, Phòng C2 có trách nhiệm bảo quản chặt chẽ đối với hồ sơ công chứng (lưu bản chính văn bản công chứng và chỉ cung cấp bản sao) theo quy định của Luật công chứng.

Tại phiên tòa:

- Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Anh Lê Thái T trình bày: Anh thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, vì anh có vay tiền của chị Phạm Thị Yến P số tiền 150.000.000 đồng với lãi 5%/tháng nhưng thực tế anh chỉ nhận số tiền 132.000.000 đồng, sau khi trừ lãi tháng đầu tiên là 7.500.000 đồng và số tiền còn lại là phí dịch vụ và anh có cầm cố quyền sử dụng đất thửa số 82 cho chị P bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay này. Sau đó, bà P làm thủ tục sang tên, anh không hay biết cho đến khi bà M khởi kiện anh mới biết. Không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên anh đồng ý trả cho chị P số tiền đã vay là 150.000.000 đồng và trả lãi theo quy định là 1,66%/tháng kể từ ngày 13/02/2023 đến ngày Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là ngày 23/01/2024, chứ không đồng ý trả lãi đến ngày xét xử hôm nay. Đối với số tiền lãi anh đã đóng cho chị P tháng đầu tiên là 7.000.000 đồng thì anh không có tranh chấp nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Anh xác định, anh không có cho anh Lâm Cẩm G vay tiền, số tiền 6.000.000 đồng ông C cho anh G vay thì anh không biết và không có liên quan gì đến anh. Anh chỉ cho ông Nguyễn Hùng C vay số tiền là 80.000.000 đồng nhưng anh chưa có tranh chấp với ông C nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Ngoài ra, anh không còn yêu cầu nào khác.

- Ông Nguyễn Long Trung D là người đại diện hợp pháp của bị đơn Phạm Thị Yến P trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của anh Lê Thái T là số tiền 150.000.000 đồng chị Phạm Thị Yến P giao cho anh T là tiền chị P cho ông T vay chứ không phải tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, sau khi vay thì anh T có trả lãi cho chị P tháng đầu tiên số tiền 7.000.000 đồng là đúng. Do đó, ông thống nhất việc anh T đồng ý trả cho chị P số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất là 1,66%/tháng, tuy nhiên ông yêu

cầu anh T phải trả lãi từ ngày 13/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm hôm nay là ngày 30/9/2025 chứ không đồng ý tính lãi đến ngày 23/01/2024 theo yêu cầu của anh T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G, do ông Lê Thái T đại diện ký với bà Phạm Thị Yến P được Phòng công chứng Trần Thị Minh thành phố C3 công chứng ngày 13/01/2023 thì anh đồng ý. Ngoài ra ông không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

- Anh Lâm Cẩm G trình bày: Anh xác định chỉ vay của ông Nguyễn Hùng C và nhận tiền của ông C hai lần tổng cộng là 6.000.000 đồng, ngoài ra anh không còn nhận bất kỳ khoản tiền nào khác.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án thì nguyên đơn, bị đơn Phạm Thị Yến P đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn Lê Thái T và Lê Thị Ú và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định (vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải).

Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú được công chứng ngày 15/7/2022 tại Phòng C2, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G do bà Lê Thị Ú đại diện với ông Lê Thái T được công chứng ngày 09/01/2023 tại Phòng C4, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G do ông Lê Thái T đại diện ký với bà Phạm Thị Yến P được công chứng ngày 13/01/2023 tại Phòng công chứng Trần Thị Minh thành phố C3.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng và đứng tên đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy chỉnh lý mặt 4 với nội dung bà Phạm Thị Yến P đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Lê Thái T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Yến P số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và trả lãi với mức lãi suất là 1,66%/tháng từ ngày 14/02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là 30/9/2025 với số tiền là 78.518.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 228.518.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M có quyền đi kê khai đăng ký lại thửa đất số 82 theo quy định, kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 24/4/2025.

Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá là 2.000.000 đồng, buộc anh Lê Thái T nộp 666.500 đồng, buộc bà Lê Thị Ú nộp 666.500 đồng, bà Phạm Thị Yến P nộp 666.500 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

Án phí: Anh Lê Thái T, bà Lê Thị Ú và Phạm Thị Yến P chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M yêu cầu giải quyết vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý mặt 4 với nội dung bà Phạm Thị Yến P đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, công nhận thửa đất số 82 cho bà M, xác định đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và tiến hành lập biên bản công khai chứng cứ và hòa giải nhưng hòa giải không thành, do đó Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Yến P vắng mặt nhưng có ông Nguyễn Long Trung D đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn bà Lê Thị Ú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Cẩm G, anh Lâm Cẩm C1, ông Nguyễn Hùng C và người đại diện hợp pháp của Phòng C2 vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung:*

[3.1] Theo hồ sơ thể hiện vào ngày 15/7/2022 Hộ bà Nguyễn Thị M và anh Lâm Cẩm G đã ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số B Vĩnh Long cho bà Lê Thị Ú được nhân danh và thay mặt cho hộ được liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để nộp hồ sơ, ký tên trên giấy tờ, văn bản có liên quan đến việc ký kết hợp đồng, giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng (mua bán) phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 185287, sổ vào sổ cấp GCN CS08142 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 07/8/2017 cho hộ bà Nguyễn Thị M đối với

thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m² (đất ở là 44,5m², đất trồng cây lâu năm là 37,9m²), tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long). Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị M không thừa nhận chữ ký M và chữ viết tên Nguyễn Thị M trong hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2022 là chữ ký và chữ viết của bà, vì bà cho rằng bà chưa từng đến Phòng C2 để ký hợp đồng, sự việc này cũng được bị đơn bà Lê Thị Ú và ông Nguyễn Hùng C xác nhận, ngoài ra bà Lê Thị Ú là người được ủy quyền còn xác định giữa bà và bà M không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào. Lời trình bày này của bà Ú là phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Hùng C thực chất chỉ có việc ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, bị đơn anh Lê Thái T và người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Phạm Thị Yến P cũng thừa nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên chỉ có giao dịch vay tiền với nhau, việc ký hợp đồng chỉ để đảm bảo cho khoản vay, lời trình bày này phù hợp với nội dung chị P chuyển tiền cho anh T tại thứ tự số 61 Sao kê tài khoản của chị Phạm Thị Yến P. Qua đó, có đủ cơ sở để xác định việc ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 4332. Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2022 giữa hộ bà Nguyễn Thị M, Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú ký tại Phòng C2 chỉ là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4332. Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2022 giữa hộ bà Nguyễn Thị M, Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú ký tại Phòng C2 bị vô hiệu nên Hợp đồng ủy quyền lại số công chứng 40, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C6 giữa bà Lê Thị Ú với anh Lê Thái T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 229, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 được công chứng tại Phòng C3 giữa anh Lê Thái T2 đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị M, anh Lâm Cẩm G1 ký với bà Phạm Thị Yến P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82 cũng bị vô hiệu.

Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong vụ án này các bên không có giao nhận tiền liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 82 và cũng không giao nhận đất nên không có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau.

[3.3] Đối với giao dịch vay tài sản thì có hiệu lực nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với giao dịch này.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị Mai P1 và anh Lê Thái T đều thừa nhận số tiền 150.000.000 đồng là tiền vay không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, anh Lê Thái T yêu cầu tính lãi từ ngày 14/02/2023 đến ngày Tòa án nhân dân huyện Bình Tân nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M nhưng yêu cầu này không được người đại diện của chị P1 là ông Nguyễn Long Trung D thống nhất nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, anh

Lê Thái T có nghĩa vụ trả cho chị P1 số tiền vốn và lãi với mức lãi suất là 1,66%/tháng từ ngày 14/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025), cụ thể: số tiền vốn vay 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 14/02/2023 đến ngày 30/9/2025 là **78.518.000 đồng, tổng cộng là 228.518.000 đồng** và tiếp tục trả lãi cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Đối với số tiền 6.000.000 đồng anh Lâm Cẩm G thừa nhận vay của ông Nguyễn Hùng C, nhưng ông C không thừa nhận và cho rằng đây là tiền của anh T. Tại phiên tòa, anh Lê Thái T xác định anh chỉ cho ông Nguyễn Hùng C vay chứ không cho anh Lâm Cẩm G vay nên anh không có tranh chấp hay yêu cầu đối với anh G. Do ông C, anh T không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Trong vụ án này, bà Lê Thị Ú trình bày có đưa tiền cho anh Lê Thái T nhưng bà Ú không xác định được số tiền bao nhiêu; anh Lê Thái T xác định có đưa cho ông Nguyễn Hùng C số tiền 80.000.000 đồng, nhưng cả bà Ú và anh T đều có ý kiến không tranh chấp, chưa yêu cầu giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3.4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về việc hủy chỉnh lý mặt 4 với nội dung bà Phạm Thị Yến P đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long và công nhận cho bà M được quyền sử dụng và đứng tên đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, xét việc bà Phạm Thị Yến P đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa số 82 nêu trên là trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2022, Hợp đồng ủy quyền lại ngày 09/01/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023, nhưng nay các hợp đồng này đều đã bị vô hiệu nên việc chỉnh lý biến động, đăng ký, xác nhận sang tên tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 185287 cho bà Phạm Thị Yến P đối với thửa đất số 82 không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà P nên bà Nguyễn Thị M được tiếp tục sử dụng đối với thửa đất số 82 và được liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định của Luật đất đai hiện hành, nên không cần thiết phải hủy đăng ký biến động ngày 25/4/2023 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10022 cấp ngày 20/12/2022.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.000.000 đồng, bà Ú, anh T và bà P mỗi người chịu 1 phần bằng nhau là 666.600 đồng; bà M đã nộp tạm ứng xong nên bà Ú, anh T và chị P có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả cho bà M.

[5] Về án phí: Các bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ

thể: Bà Lê Thị Ú, anh Lê Thái T, bà Phạm Thị Yến P mỗi người phải nộp án phí do hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 300.000 đồng; anh Lê Thái T phải nộp án phí đối với nghĩa vụ trả nợ vay cho bà P là 11.425.900 đồng (228.518.000 đồng x 5%).

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166; khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, 131, Điều 407, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm k khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa Hộ bà Nguyễn Thị M gồm bà Nguyễn Thị M và ông Lâm Cẩm G với bà Lê Thị Ú được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Vĩnh Long số công chứng 4332, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2022.

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa Hộ bà Nguyễn Thị M gồm bà Nguyễn Thị M và Lâm Cẩm G, do bà Lê Thị Ú đại diện ký với ông Lê Thái T được công chứng tại Văn Phòng C6, quận N, thành phố Cần Thơ, số công chứng 40, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ bà Nguyễn Thị M gồm bà Nguyễn Thị M và ông Lâm Cẩm G, đại diện bởi ông Lê Thái T ký với bà Phạm Thị Yến P được công chứng tại Văn Phòng C5, thành phố V, số công chứng 229, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023.

Hộ bà Nguyễn Thị M được tiếp tục sử dụng đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích 82,4m² (gồm các mốc 1, a, 2, 3, 4, b, 5, 6, 1), loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) và được liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa đất số 82 theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Buộc ông Lê Thái T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Yến P số tiền vay là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền lãi từ ngày 14/02/2023 đến ngày 30/9/2025 với số tiền 78.518.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu năm trăm mười tám nghìn đồng*), tổng cộng là 228.518.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu năm trăm mười tám nghìn đồng*) và tiếp tục trả lãi đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 1,66%/tháng.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.000.000 đồng. bà Lê Thị Ú, ông Lê Thái T và bà Phạm Thị Yến P mỗi người chịu 1 phần bằng nhau với số tiền là 666.600 đồng (*Sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng*); bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên bà Ú, anh T và chị P có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để hoàn trả cho bà M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Ú, bà Phạm Thị Yến P mỗi người nộp 300.000 đồng đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Buộc anh Lê Thái T nộp số tiền 11.725.900 đồng (*Mười một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm đồng*).

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 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND khu vực 3 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (P.TTKT&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Chí Cường

