

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – VĨNH LONG**

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

Bản án số: 26/2026/DS-ST
Ngày: 17-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng vay

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thiết

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Sơn Mút
- Ông Lương Phi Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Thuý Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, 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: 156/2023/TLST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Tuấn V, sinh năm 1992 - vắng mặt

Địa chỉ: tổ H, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Diễm T, sinh năm 1980 (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 17/10/2023, số công chứng 4559 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) - có mặt.

Địa chỉ: khóm D, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 - vắng mặt

Địa chỉ: tổ A, ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ (trước đây: tổ A, ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1986 - vắng mặt

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Ngọc H1: Bà Lê Thị Thúy V1, sinh năm 1971 (Theo Giấy uỷ quyền ngày 13/3/2025, số công chứng 000634 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD) - vắng mặt

Địa chỉ: ấp F, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1993 - xin vắng mặt

Địa chỉ: tổ H, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Đinh Minh N, sinh năm 1994 - vắng mặt

Địa chỉ: số D (48/46) đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (trước đây: số D đường N, phường A, quận N, TP Cần Thơ).

4. Ông Dương Thanh P, sinh năm 1993 – vắng mặt

Địa chỉ: số nhà C, T, phường N, thành phố Cần Thơ (trước đây: C126B, T, KV8, phường X, quận N, TP Cần Thơ).

5. Phòng C tỉnh Vĩnh Long - xin vắng mặt

Địa chỉ: tổ A, khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh T2 - vắng mặt

Địa chỉ: Số E - E, đường T, phường C, Thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2023, Nguyên đơn anh Lương Tuấn V có nội dung:

Nguyên vào ngày 05/4/2019 do nhu cầu cần vốn làm ăn nên ông V làm giấy uỷ quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1 đồng thời ông V và bà H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng T1 đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở đô thị. Đất tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long). Giá ghi chuyển nhượng ghi theo hợp đồng 100.000.000 đồng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng là hợp thức hóa việc vay mượn tiền giữa ông V với bà H1 và bà H, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 100.000.000 đồng nhưng ông V chỉ nhận

tiền từ bà H1 là 55.000.000 đồng. Sau khi ký chuyển nhượng với bà H1 và bà H thì ông V cần nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V liên lạc với bà H và bà H1 thì bà H không đồng ý mà yêu cầu trả lãi thêm 06 tháng nữa mới cho chuộc lại đất vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã thế chấp, vay vốn tại Ngân hàng nên không thể trả lại được. Sau đó, ông V biết được thửa đất trên đã chuyển nhượng cho ông Dương Thanh P tại quận N, thành phố Cần Thơ. Khi biết được ông P đã đứng tên thửa đất thì ông V có liên hệ với ông P để thương lượng nhận lại đất thì ông P yêu cầu trả 800.000.000 đồng thì mới đồng ý trả lại thửa đất trên.

Ông Lương Tuấn V yêu cầu giải quyết:

+ Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 05/4/2019 ký tại phòng C tỉnh Vĩnh Long giữa Lương Tuấn V với Lê Thị Ngọc H1 đối với thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long ngày 05/4/2019 giữa Lê Thị Ngọc H1 với Nguyễn Thị Hồng thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long ngày 10/4/2019 giữa Nguyễn Thị H với Đinh Minh N thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long ngày 10/4/2019 giữa Đinh Minh N với Dương Thanh P thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

+ Đồng ý trả lại bà Lê Thị Ngọc H1 số tiền 55.000.000 đồng và lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm.

+ Yêu cầu Dương Thanh P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

- Bị đơn, bà Nguyễn Thị H có bản khai ý kiến ngày 25/8/2025 trình bày:

Bà H đồng ý nhận tổng số tiền vốn, lãi là 140.000.000 đồng của ông Lương Tuấn V, để bà trả lại cho ông Đinh Minh N 400.000.000 đồng và đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1, giữa bà H với ông N, giữa ông N với ông P để trả lại quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C tỉnh Vĩnh Long có văn bản ý kiến ngày 28/7/2025:

Ngày 05/4/2019, Phòng C tỉnh Vĩnh Long có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Địa chỉ đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Lương Tuấn V, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đứng tên chủ sử dụng và ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú: ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long hợp đồng ủy quyền đã được công chứng ngày 05/4/2019, số công chứng 1190; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 05/4/2019, Phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên (*thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m²*) do ông Lương Tuấn V đứng tên chủ sử dụng và ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1 chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/4/2019, số công chứng: 1191, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 10/4/2019, Phòng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên do bà Nguyễn Thị H đứng tên chủ sử dụng chuyển quyền cho ông Đinh Minh N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 10/4/2019, số công chứng: 1243, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/01/2021, Phòng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên do ông Đinh Minh N đứng tên chủ sử dụng chuyển quyền cho ông Dương Thanh P, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/01/2021, số công chứng: 263, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng các hợp đồng nói trên thì quyền sử dụng đất, không có ai tranh chấp. Việc công chứng được thực hiện đúng trình tự thủ tục chung về công chứng theo quy định tại mục 1, chương V của Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 nội dung yêu cầu là sự thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong nội dung điều, khoản của các hợp đồng nói trên. Phòng C tỉnh Vĩnh Long không có ý kiến nào khác.

2. Bà Lê Thị Ngọc H1, có bà Lê Thị Thúy V1 làm đại diện có bản khai ý kiến ngày 26/3/2025 trình bày:

Vào ngày 05/4/2019 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long bà Lê Thị Ngọc H1 có ký hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với ông Lương Tuấn V thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long). Hợp đồng ủy quyền là do bà H1 đứng ra ký dùm cho bà Nguyễn Thị H vì bà H không phải là người tại thị xã B, lúc đó có sự chứng kiến của ông V. Sau đó, anh D là người đưa tiền cho anh V còn sự việc sau đó bà H ký hợp đồng cho ai và nhận bao nhiêu tiền thì bà H1 hoàn toàn không biết, vì bà H1 chỉ là người ký tên dùm cho bà H. Nay bà H1 đồng ý vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với ông Vũ K tại Phòng Công chứng số B tỉnh Vĩnh Long. Ông V nhận tiền của ai thì trả lại cho người đó, bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3. Ông Dương Thanh P có bản khai ý kiến ngày 25/8/2025:

Vào năm 2019 ông P có hùn 200.000.000 đồng với ông Đinh Minh N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; Địa chỉ đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, đến tháng 4 năm 2019 ông N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông P với giá 680.000.000 đồng bằng với khoản vay tại Ngân hàng TMCP X1 - Chi nhánh T2. Đến lúc ông P đến tiếp nhận nhà và đất thì phát hiện chủ nhà còn để đồ dùng trong nhà nên ông đã nhiều lần tìm cách liên hệ để giải quyết nhưng không có kết quả. Ông P yêu cầu ông Đinh Minh N và ông Lương Tuấn V hoàn lại 680.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi Ngân hàng tính từ tháng 4 năm 2019 để anh tắt toán xong với Ngân hàng. Đồng ý vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại thửa đất trên cho anh V, sau khi anh nhận đủ 680.000.000 đồng thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V.

4. Chị Nguyễn Thị Thùy L có bản khai ý kiến: Chị L là vợ của anh V, thống nhất theo yêu cầu của anh V và xin vắng mặt.

5. Ông Đinh Minh N, vắng mặt chưa cung cấp văn bản ý kiến.

6. Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh T2 – vắng mặt chưa cung cấp văn bản ý kiến.

** Tại phiên tòa:*

- Bà Phạm Diễm T là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Lương Tuấn V yêu cầu: Nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Địa chỉ đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long là do cha ông Lương Văn B và mẹ bà Nguyễn Thị N1 (chết) để lại cho ông V nhận thừa kế năm 2018 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V ngày 01/02/2019. Do nhu cầu cần vốn làm ăn nên ngày

05/4/2019 ông V vay 55.000.000 đồng của bà Lê Thị Ngọc H1 nhưng ký hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất số 16, tờ bản đồ số 20, diện tích 150,9m² nói trên cho bà H1 vào ngày 05/4/2019 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, sau khi nhận tiền vay 55.000.000 đồng thì sau đó ông V liên hệ với bà H1 và bà H để xin trả tiền vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có kết quả. Căn nhà và đất nói trên là nơi ở và sinh sống duy nhất của vợ chồng ông V và bà L, từ lúc vay tiền thì căn nhà trên vẫn do vợ chồng ông V quản lý và sử dụng cho đến nay. Ông Lương Tuấn V giữa nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý trả tổng số tiền 140.000.000 đồng vốn, lãi theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, thay vì trả cho bà Lê Thị Ngọc H1.

- Ông Đinh Minh N, ông Dương Thanh P, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Thúy V1 và Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh T2, vắng mặt tại phiên Tòa.

- *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Tuấn V.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2019 giữa Lương Tuấn V và Lê Thị Ngọc H1 tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 1190 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m² loại đất ở đô thị tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2019 giữa Lương Tuấn V có Lê Thị Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền với Nguyễn Thị H tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 1191 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Lương Tuấn V trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ gốc và lãi 140.000.000 đồng.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 giữa Nguyễn Thị H với Đinh Minh N tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 1243 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở đô thị, nay tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Đinh Minh N nợ gốc 400.000.000 đồng, lãi suất trên số tiền nợ gốc tương đương 237.712.000 đồng. Tổng cộng là 637.712.000 đồng.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2021 giữa Đinh Minh N với Dương Thanh P tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 263 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở đô thị, nay tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Dương Thanh P trả ông Lương Tuấn V quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Lương Tuấn V có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai theo thủ tục về đất đai.

Ông Dương Thanh P và ông Đinh Minh N có quyền khởi kiện một vụ án khác khi không tự thỏa thuận được.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền 700.000 đồng, ông V tự nguyện nộp, đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lương Tuấn V chịu án phí 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000273, ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long). Buộc ông V nộp thêm 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm ngàn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị H chịu án phí 29.508.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ tám ngàn đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay”. Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH25 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực. Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một

số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long.

- Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn Nguyễn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Thị Ngọc H1 và người đại diện là Lê Thị Thúy V1, Đinh Minh N, Dương Thanh P và Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh T2 vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung án:

- Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) được ông Vũ N2 thừa kế từ cha là ông Lương Văn B (chết) và mẹ là Nguyễn Thị N1 để lại cho ông Lương Tuấn V nhận thừa kế năm 2018 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/02/2019. Trên đất có 01 căn nhà của vợ chồng ông V và bà L sinh sống từ năm 2015 cho đến nay.

- Xét yêu cầu của Lương Tuấn V là có căn cứ để chấp nhận, bởi các lẽ:

Tại bản khai ý kiến của bà Nguyễn Thị H ngày 25/8/2025 (bút lục 148) và bản khai ý kiến của bà Lê Thị Thúy V1 ngày 26/3/2025 (bút lục 109) bà V1 là đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1 đã thống nhất: Ngày 05/4/2019 ông V cần vốn nên có vay tiền của bà Lê Thị Ngọc H1 số tiền 100.000.000 đồng với hình thức ông V phải ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Lê Thị Ngọc H1, sau đó bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H cùng ngày 05/4/2019 với giá thực theo hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngày 10/4/2019 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Đinh Minh N với giá theo hợp đồng là 400.000.000 đồng. Mặt khác, tại bản khai ý kiến ngày 25/8/2025 (bút lục 150) của ông Dương Thanh P đã thừa nhận có hùng với ông N 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà Nguyễn Thị H với giá 400.000.000 đồng, sau đó ông N đã chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông P với giá 680.000.000 đồng. Ngày 02/02/2021 ông P đem thửa đất trên đi thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh T2 để vay số tiền 680.000.000 đồng đến ngày 09/12/2025 thì ông P đã tắt toán cho Ngân hàng xong nợ và vốn.

Từ đó, cho thấy ông V không có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Nguyễn Thị H. Xuất phát từ việc ông V vay tiền của bà Lê Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H nhưng ký hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất trên cho bà H1. Bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đinh Minh N3, ông N3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương Thanh P, sau đó ông P đem tài sản đi thế chấp tại Ngân hàng.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2019 đối với thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) do ông V ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1 là giao dịch dân sự được thực hiện đúng về hình thức, nội dung theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch này là giả tạo nhằm che dấu cho một giao dịch khác là hợp đồng vay. Nên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

+ Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2019 giữa Lương Tuấn V và Lê Thị Ngọc H1 tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long ủy quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m² loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2019 giữa Lương Tuấn V có Lê Thị Ngọc H1 đại diện ủy quyền chuyển nhượng cho Nguyễn Thị H ngày 05/4/2019 ký tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

+ Buộc ông Lương Tuấn V trả cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền nợ gốc và lãi 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Lương Tuấn V. Sau khi ông V hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị H thì ông V mới được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại giấy chứng nhận theo quy định.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đinh Minh N, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Tuấn V với bà Nguyễn Thị H đã bị vô hiệu, bà H cũng thừa nhận việc ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nhằm mục đích vay tiền của anh N. Mặt khác, bà H cũng đồng ý trả lại số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông N nên căn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 và buộc bà H trả cho ông N 400.000.000 đồng và lãi suất 0,83%/tháng theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, thời hạn tính lãi từ ngày 05/4/2019 đến ngày xét xử 17/3/2026 bằng 83 tháng 18 ngày, tương đương số tiền lãi 237.712.000 đồng. Tổng số tiền bà H phải trả cho ông N là 637.712.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm mười hai ngàn đồng*).

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 giữa Nguyễn Thị H với Đinh Minh N ký tại Phòng Công chứng số B tỉnh Vĩnh Long thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Xét thấy, ngày 16/01/2021 ông Đinh Minh N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Dương Thanh P với giá theo hợp đồng là 50.000.000 đồng ký tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long. Nhưng ông P cho rằng giá thực tế chuyển nhượng giữa ông với ông N là 680.000.000 đồng nên từ đó, ông yêu cầu ông N trả lại 680.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông P không cung cấp các tài liệu, chứng cứ kèm theo cũng như yêu cầu độc lập, không cung cấp chứng cứ việc thực hiện giao dịch số tiền thật ngoài hợp đồng giữa ông P với ông N nên không có căn cứ xem xét giải quyết trong cùng một vụ án. Mặt khác, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Dương Thanh P, ông Đinh Minh N trong đó nêu rõ toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Ông P, ông N chưa có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu độc lập. Do ông P vắng mặt nên Tòa án không thể lập biên bản giải thích về xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều II, mục III của Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2021 giữa Đinh Minh N với Dương Thanh P ký tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Ông P và ông N được quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác nếu không tự thỏa thuận được.

- Đối với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh T2 vắng mặt chưa có văn bản ý kiến về các vấn đề của vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, thì ngày 25/02/2026 ông P đến nộp Thông báo số 371/2025/EIBTĐO-TB, ngày 09/12/2025 của Ngân hàng TMCP X về việc đã giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Dương Thanh P xong nên không xem xét.

[3] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Lương Tuấn V chịu án phí 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000273, ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long). Buộc ông V nộp thêm 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm ngàn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị H chịu án phí 29.508.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ tám ngàn đồng*).

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng (*Bảy trăm ngàn đồng*), ông V tự nguyện chịu, đã nộp tạm ứng đủ.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung 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 toàn án năm 2025. Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 117, 119, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501 Bộ luật dân sự 2015. Điều 26, 133, 134, 135, 136 của Luật đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2024). Điều 26, Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Tuấn V.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2019 ông Lương Tuấn V ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H1 ký ủy quyền thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở tại nông thôn; Đất tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B,

tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), công chứng tại Phòng Công chứng số B tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2019 giữa ông Lương Tuấn V có bà Lê Thị Ngọc H1 đại diện ủy quyền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T1 đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), ký tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đinh Minh N thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), ký tại Phòng C, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2021 giữa ông Đinh Minh N với ông Dương Thanh P thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), ký tại Phòng Công chứng số B tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Lương Tuấn V thanh toán cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền nợ gốc, lãi 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

Công nhận cho ông Lương Tuấn V được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 20, diện tích 150,9m², đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi ông V hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị H thì ông V mới được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính số 866/2024, ngày 29/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V*).

Buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán cho ông Đinh Minh N tổng số tiền vốn, lãi là 637.712.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm mười hai ngàn đồng*). Trong đó, vốn là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 237.712.000 đồng tính lãi từ ngày 05/4/2019 đến ngày 17/3/2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ông Đinh Minh N, ông Dương Thanh P được quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Lương Tuấn V chịu án phí 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).
Khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000273, ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long). Buộc ông V nộp thêm 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm ngàn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị H chịu án phí 29.508.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ tám ngàn đồng*).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng (*Bảy trăm ngàn đồng*), anh Lương Tuấn V tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Viện KSND khu vực 3 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 3 – Vĩnh Long;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Thiết