| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH VĨNH LONG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 542/2026/DS-PT<br>Ngày: 04-6-2026<br>V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Lê Minh Đạt

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 491/2026/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 623/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Kim T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A K, Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hoàng Xuân B, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số E Ấp A, xã G, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lữ Thị Trúc P, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

+ Bà Nguyễn Diệu Trúc Đ, sinh năm 1968; Ông Phạm Văn V, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: ấp N, xã L, tỉnh Vĩnh Long. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1973; Ông Trần Trọng K, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Cao Thị Bé T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Bé T2:* Ông Phạm Quang H1, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: Công ty L, đường N, Khu phố B, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

+ Bà Lê Thị T3, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1962; Chị Lê Thị Thanh T4, sinh năm 1989; Chị Lê Hồng Thanh T5, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: Số A K, Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Thị Bé T2, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm;*

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 23/9/2020, bà Lữ Thị Trúc P hỏi mượn ông Lê Kim T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long). Thửa đất này ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016, số phát hành CD 568034, số vào sổ cấp GCN CS01956. Khi ông T cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T và bà P có làm Hợp đồng ủy quyền có công chứng. Đến ngày 23/11/2023, ông T biết được bà P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, nhưng không thực hiện nghĩa vụ ghi trong hợp đồng ủy quyền đối với ông T, cụ thể là: không báo cho ông T biết kết quả thực hiện nội dung ủy quyền, không giao cho ông Thành tài S đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền, bà P cũng không trao đổi với ông T bất kỳ thông tin nào có liên quan đến việc ủy quyền. Ông T đến Văn phòng đăng ký đất đai xin trích lục biến động quyền sử dụng đất phần

đất thì được cung cấp bản sao lục hợp đồng ủy quyền mà ông T đã ký với bà P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lữ Thị Trúc P với ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Diệu Trúc Đ. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà Lữ Thị Trúc P, được công chứng ngày 23/9/2020, số công chứng: 2032, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lữ Thị Trúc P với Phạm Văn V và Nguyễn Diệu Trúc Đ, được công chứng ngày 28/9/2020, số công chứng 801, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

+ Buộc bà Lữ Thị Trúc P trả lại cho ông T quyền sử dụng đất thửa đất 304, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Ngày 23 tháng 10 năm 2025 ông T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lữ Thị Trúc P với bà Cao Thị Bé T2, được công chứng ngày 08/8/2022, số công chứng 7279, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C2, địa chỉ: E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025 ông T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ với bà Trần Thị H, được công chứng ngày 05/11/2021, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

** Tại các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Trúc P trình bày:*

Vào ngày 23/9/2020 ông Lê Kim T có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P tại Văn phòng C với nội dung: Bên B (bà P) được thay mặt nhân danh bên A (ông T) ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp... đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, diện tích 3897,6m$^2$ đất tọa lạc xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đây là sự việc có thật và bà P thừa nhận là có ký kết hợp đồng ủy quyền này với ông T. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn đúng pháp luật không có gì sai trái nên việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này phía bị đơn (bà P) không đồng ý.

Vào ngày 28/9/2020 bà P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ tại Văn phòng C1 là có thật. Tuy nhiên, cũng dựa trên cơ sở là ông T đã ủy quyền cho bà P vào ngày 23/9/2020 được quyền chuyển nhượng đất này nên bà P thực hiện đúng theo nội dung đã được ủy quyền chứ bà cũng không có làm gì sai trái so với Hợp đồng ủy quyền vào ngày 23/9/2020. Vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/9/2020 với ông V, bà Đ thì bà P không đồng ý (vì hợp đồng này hoàn toàn đúng pháp luật). Giá chuyển nhượng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông V, bà Đ là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, hiện nay bà P vẫn còn cất giữ số tiền này chưa đưa lại ông T. Nếu ông T có yêu cầu thì bà P cũng đồng ý trả lại ông T số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Phía nguyên đơn (ông T) khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng nói trên thì ông T phải có nghĩa vụ chứng minh các hợp đồng này là sai pháp luật. Bởi vì phía bị đơn (bà P) làm đúng theo nội dung đã được ủy quyền không có gì sai trái hay vượt quá phạm vi được ủy quyền nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Tại biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:*

Bà P nói có cậu ở S là ông T cần tiền trả Ngân hàng nên hỏi vay tiền của bà để trả tiền Ngân hàng. Do bà không biết cậu bà P là ai nên bà có yêu cầu bà P cùng ký tên trong biên nhận vay tiền. Vào ngày 16/9/2020 ông T và bà P có ký tên vào biên nhận vay tiền để vay của bà số tiền 310.000.000 đồng. Sau khi trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì ông Thành ủy Q cho bà P thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất. Sau khi bà P nhận ủy quyền từ ông T thì bà P chuyển nhượng đất cho ông V, bà Định hình T6 là bà P vay tiền của ông V, bà Đ có thế chấp đất. Sau khi bà P vay tiền từ ông V, bà Đ thì bà P đã trả số tiền vay của bà xong. Thời gian sau thì bà P hỏi vay bà số tiền 1.200.000.000 đồng. Bà có nói với bà P là vay tiền thì cũng phải có đất để thế chấp thì bà P đồng ý. Bà giao cho bà P số tiền 1.200.000.000 đồng và bà P trả số tiền mượn của ông V, bà Đ trước đó là 600.000.000 đồng và ông V, bà Đ đã chuyển nhượng trực tiếp thửa đất 304, tờ bản đồ 21, diện tích 3.897,6m$^2$ tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà. Bà P mượn tiền cũng không đóng lãi cho bà nên bà có đề nghị là ủy quyền đất lại cho bà P để bà P bán phần đất này để trả tiền cho bà. Bà thực hiện thủ tục ủy quyền lại cho bà P và bà P chuyển nhượng đất cho bà B1 T2. Sau đó bà P đã chuyển nhượng đất cho bà T2 với giá chuyển

nhượng là 1.600.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà T2 thì bà P đã trả tiền bà P vay của bà trước đó là 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 30 tháng 7 năm 2024 ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ trình bày:*

Năm 2020, vợ chồng ông bà có biết bà Lữ Thị Trúc P và có cho bà P vay số tiền 600.000.000 đồng với hình thức cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 304, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo vợ chồng ông bà được biết thửa đất này của bà P được nhận ủy quyền từ ông Lê Kim T. Một thời gian sau thì bà P trả lại cho vợ chồng ông bà đủ số tiền đã vay nên ông bà đã chuyển nhượng đất lại cho bà P. Theo ông bà được biết thì bà P chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị H nên ông bà chuyển nhượng trực tiếp đất cho bà H có sự chứng kiến của bà P. Còn việc thoả thuận vay mượn tiền hay chuyển nhượng giữa bà P và bà H thì vợ chồng ông bà không rõ. Đối với vụ án tranh chấp này thì ông bà nhận thấy ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, quyền lợi của ông bà giai đoạn giao dịch với bà P đã được đảm bảo nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Trường hợp cần ông bà tham gia thì ông bà sẽ có mặt theo giấy mời của Tòa án.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, tại biên bản hoà giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Cao Thị Bé T2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 08/8/2022 vợ chồng bà Trần Thị H và ông Trần Trọng K có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, diện tích 3897,6m$^2$, tọa lạc tại xã C, tỉnh Vĩnh Long bằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7278, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C2.

Cùng ngày 08/8/2022, bà Lữ Thị Trúc P làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà B1 T2 thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 7279, quyển số 01/2022 TP/CC SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C2. Đồng thời bà Bé T2 đã giao đủ cho bà Lữ Thị Trúc P và bà Trần Thị H số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, khi giao có làm biên bản giao nhận tiền.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Bé T2 nhiều lần yêu cầu bà H, ông K và bà P phải có nghĩa vụ giao đất cho bà B1 T2 nhưng bà H, ông K và bà P vẫn không giao. Hiện nay ông T tranh chấp phần đất trên và yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 T2 với bà H, ông K, bà P và hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà P thì bà B1 T2 đồng ý.

Bà B1 T2 yêu cầu Tòa án buộc bà H, ông K và bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B1 T2 số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 08/8/2022 đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án. Tạm tính đến ngày 08/10/2025 với số tiền lãi là 1.013.333.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu buộc bà H, ông K và bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B1 T2 số tiền 2.613.333.000 (hai tỷ sáu trăm mười ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

** Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày:*

Bà là em ruột của ông Lê Kim T, là dì ruột của bà Lữ Thị Trúc P. Từ nhỏ bà sống chung với cha mẹ tại nhà thờ (hiện là căn nhà trên đất tranh chấp). Lúc cha mẹ bà còn sống có chia đất cho các anh chị em trong gia đình. Phần đất đang tranh chấp là cha mẹ cho ông T. Việc mua bán sang nhượng đất giữa các bên bà không được biết, bà chỉ sinh sống trên đất và cũng chưa từng tiếp xúc với những người liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng. Đối với yêu cầu của các bên trong vụ án bà không có ý kiến gì và để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện bà sức khoẻ kém nên không thể đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt bà.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 228; 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 124, 131, 408, 500, 501, 502, 503, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định 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 nguyên đơn ông Lê Kim T:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2032, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Kim T và bà Lữ Thị Trúc P là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 801, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2020 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Kim T (ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P) với ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1689, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2021 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ với bà Trần Thị H là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2022 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K (ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P) với bà Cao Thị Bé T2 là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bà P trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 304 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Bé T2 về việc yêu cầu bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K, bà Lữ Thị Trúc P liên đới trả tiền cho bà B1 T2.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Bé T2, buộc bà Lữ Thị Trúc P có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị B1 T2 số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng và một nửa thiệt hại là 174.350.000 (một trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng, tổng cộng là 1.774.350.000 (một tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Bé T2 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Quang H1) kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K, bà Lữ Thị Trúc P liên đới trả tiền cho bà B1 T2 số tiền 1.600.000.000 đồng và thiệt hại 348.700.000 đồng, tổng cộng 1.948.700.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

bà Cao Thị Bé T2 là ông Phạm Quang H1 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn trình bày không đồng ý với kháng cáo của bà Cao Thị Bé T2, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Cao Thị Bé T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long về việc buộc ông K liên đới cùng bà P trả cho bà T2 1.600.000.000 đồng và 174.350.000 đồng tiền thiệt hại.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Bé T2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Bé T2 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Cao Thị Bé T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Đối với yêu cầu ông K và bà H cùng liên đới với bà P trả cho bà B1 T2 số tiền 1.600.000.000 đồng. Theo biên nhận tiền ngày 08/8/2022 có chữ ký của "bên mua đất" là bà Cao Thị Bé T2; "Bên bán đất" là bà Lữ Thị Trúc P, "người làm chứng" là bà Trần Thị H. Bà H là người có đất, ủy quyền cho bà P thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có hành vi ngăn cản mà còn chứng kiến việc mua bán đất, giao nhận tiền. Nên bà H, ông K phải biết rõ và đồng ý việc chuyển nhượng này. Do đó, bà T2 yêu cầu ông K và bà H cùng liên đới với bà P trả tiền cho bà T2 là có cơ sở chấp nhận.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng nhưng bà P và bà T2 đều thống nhất giá thực tế chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Bà Bé T2 cho rằng đã giao cho bà P và bà H số tiền này và đã được thể hiện ở Biên nhận giao nhận tiền ngày 08/8/2022.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại trình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

Bà P và bà T2 đều biết trên thửa đất 304 có nhà và khu mộ, bà T3 đang sinh sống và quản lý tài sản trên đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng mà không có sự thoả thuận rõ ràng về nhà và mộ trên đất. Bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xem xét kỹ phần đất nhận chuyển nhượng trong khi trên đất có những tài sản của người khác. Từ khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà T2 chưa vào nhận nhà, đất để quản lý, sử dụng. Bà T3 vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022 vô hiệu, lỗi do bà P và bà T2. Mỗi bên đều có lỗi tương đương nhau nên mỗi bên phải chịu một nửa giá trị thiệt hại.

Theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 thì "thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác nếu có". Trong trường hợp này, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên gây ra thiệt hại bằng chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 20/3/2025 của Hội đồng định giá tài sản để tính chênh lệch giá buộc các bên chịu một nửa giá trị thiệt hại sau khi khấu trừ số tiền 1.600.000.000 đồng, bà P phải trả cho bà T2. Cụ thể giá đất tại thời điểm định giá là 500.000 đồng/$m^2$ (giá này đã bao gồm cây trồng trên đất, không bao gồm nhà ở vật kiến trúc) x 3.897,6$m^2$ = 1.948.700.000 đồng, sau khi khấu trừ 1.600.000.000 đồng là 348.700.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền bà P có nghĩa vụ giao cho bà T2 là: 1.600.000.000 đồng + (348.700.000 đồng/2) = 1.774.350.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà Cao Thị Bé T2 cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà T2 là có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Vì vậy, sửa nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Cao Thị Bé T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Bé T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117; 123; 124; 131; 288; 363; 408; 500; 501; 502; 503 và 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định 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 nguyên đơn ông Lê Kim T:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2032, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Kim T và bà Lữ Thị Trúc P là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 801, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2020 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Kim T (ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P) với ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1689, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2021 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay

là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Diệu Trúc Đ với bà Trần Thị H là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2022 đối với phần diện tích 3.897,6m$^2$ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 21, tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) giữa bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K (ủy quyền cho bà Lữ Thị Trúc P) với bà Cao Thị Bé T2 là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bà P trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 304 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Bé T2 về việc yêu cầu bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K, bà Lữ Thị Trúc P liên đới trả cho bà Cao Thị B1 T2 số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng và một nửa thiệt hại là 174.350.000 (một trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng, tổng cộng là 1.774.350.000 (một tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với bản án tuyên.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng 1.954.000 đồng, ông Lê Kim T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Diệu Trúc Đ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, ông V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí, bà Đ phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Trần Thị H và ông Trần Trọng K liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Lữ Thị Trúc P nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Trần Thị H, ông Trần Trọng K và bà Lữ Thị Trúc P liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 65.230.500 (sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm) đồng.

- Bà Cao Thị Bé T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.200.000 (hai mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008106 ngày 03/4/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long cho bà Cao Thị Bé T2.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cao Thị Bé T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0002198 ngày 30/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long cho bà Cao Thị Bé T2.

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, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Minh Đạt**