TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 91/2026/DS-ST
Ngày: 08/07/2026
V/v: *Tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Lập

Bà Đặng Thị Lệ .

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:** Bà Lữ Ngọc Minh Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 -Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2025/TLST- DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về "*Tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2026/QĐXX-DS ngày 02 tháng 06 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đặng Ngọc L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: A đường B, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C là ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1949 (theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2025, có mặt). Địa chỉ: khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D (nay là ấp P), xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Duy P, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ A, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/07/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của các nguyên đơn bà Đặng Ngọc L, bà Lê Thị C và người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: Ngày 05/11/2024 ông Phạm Văn C1 đến phòng C2 để làm hợp đồng ủy quyền giao toàn bộ tài sản là thửa đất số 328 diện tích 433,5 m^2 loại đất ở và đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã T (nay là xã T) do ông Phạm Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Duy P được toàn quyền trong điều 1 của phạm vi ủy quyền, cũng trong ngày 05/11/2024 bà P đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 328 diện tích 433,5 m^2 cho bà L và bà C với giá 120.000.000đ. Bà L và bà C đã lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng bị từ chối lý do thửa đất có thu hồi do Nhà nước và nhân dân cùng làm công trình sông C, đề nghị ông C1 thực hiện biến động trước khi chuyển nhượng.

Bà L và bà C có đến gặp ông C1 thực hiện thủ tục đo lại thửa đất nhưng ông C1 chỉ hứa mà không thực hiện. Nay bà L và bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn C1 và bà Nguyễn Duy P phải thực hiện đo đạc biến động do thửa đất có thu hồi, sau đó chuyển nhượng lại cho bà L và bà C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2024 đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 433,5m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, trong đó đất ở 100m^2, đất trồng cây lâu năm 333,5m^2, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Nếu ông C1 và bà P không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L và bà C yêu cầu vô hiệu hợp đồng, buộc ông Phạm Văn C1 và bà Nguyễn Duy P có trách nhiệm trả lại bà L và bà C số tiền nhận chuyển nhượng 120.000.000đ và tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày 05/11/2024 số tiền là: 120.000.000đ x 08 tháng x 1%/tháng = 9.600.000đ và yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử.

Ngày 04/05/2026 bà L và bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2024, buộc ông Phạm Văn C1 có trách nhiệm trả lại bà L và bà C số tiền nhận chuyển nhượng đất là 120.000.000đ và tiền lãi 1%/tháng, tính từ ngày 05/11/2024 đến ngày 04/5/2026 số tiền là: 120.000.000đ x 18 tháng x 1%/tháng = 21.600.000đ, tổng cộng là 141.600.000đ và yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử.

Đối với bị đơn ông Phạm Văn C1 và bà Nguyễn Duy P đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có bản khai gởi Tòa án theo Thông báo

thụ lý vụ án, không đến Tòa án theo Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H đại diện cho bà L và bà C rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà P về việc yêu cầu bà P cùng có trách nhiệm với ông C1 trả bà L và bà C số tiền 120.000.000đ và tiền lãi. Ông H trình bày: số tiền 120.000.000đ là do bà L và bà C cho ông C1 vay vào ngày 05/11/2024, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2024 thửa đất số 328, diện tích 433,5m^2 là để che dấu hợp đồng vay tài sản, nay bà L và bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2024, buộc ông C1 trả bà L và bà C số tiền nợ vay 120.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 05/11/2024 đến ngày 05/7/2026 là 20 tháng x tiền lãi 1% = 24.000.000đ, tổng cộng là 144.000.000đ.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 463, 466, 468, 500, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C về việc yêu cầu bà Nguyễn Duy P cùng có trách nhiệm với ông Phạm Văn C1 trả bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C số tiền 120.000.000đ và tiền lãi.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C.Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn C1 với bà Nguyễn Duy P được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 4208, quyển số 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2024.Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C1 do bà Nguyễn Duy P đại diện ký với bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C tại Văn phòng C3, số công chứng 4210, quyển số 11/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2024.

Buộc ông Phạm Văn C1 có nghĩa vụ trả bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C số tiền nợ vay tiền vốn 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C có nghĩa vụ trả ông Phạm Văn C1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 642710 đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 433,5m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại

xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Phạm Văn C1 đứng tên ngày 22/8/2022.

Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C1 phải nộp chi phí tố tụng là 2.343.000đ (hai triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn đồng) để hoàn trả lại bà Đặng Ngọc L nhận.

Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Văn C1 phải nộp án phí sơ thẩm là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 quy định: "*Trường hợp đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do không tống đạt được cho bị đơn*". Xét thấy, Tòa án đã triệu tập bị đơn ông C1 và bà P theo địa chỉ ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng họ vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản nêu ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ để chứng minh hoặc phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo thủ tục chung, ông C1 và bà P phải chịu hậu quả pháp lý của việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại các Điều 91, 96, 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H đại diện bà L và bà C rút lại yêu cầu bà P cùng có trách nhiệm với ông C1 trả bà L và bà C số tiền 120.000.000đ và tiền lãi là tự nguyện, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông Phạm Văn C1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 433,5m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Phạm Văn C1 đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 22/8/2022.

[5] Ngày 05/11/2024 ông C1 ký hợp đồng ủy quyền cho bà P thay mặt ông C1 được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 328, diện tích 433,5m^2, thời hạn ủy quyền 03 (ba) năm và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2024 ông C1 và bà P đã đến Văn phòng C3 ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 4208, quyển số 11/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 05/11/2024 bà P đại diện ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C tại Văn phòng C3, số công chứng 4210, quyển số 11/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2024, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Bà L và bà C đã lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng bị từ chối lý do thửa đất có thu hồi do làm công trình sông C, ông C1 phải thực hiện biến động trước khi chuyển nhượng nhưng ông C1 không thực hiện.

[6] Tại phiên toà sơ thẩm, ông H đại diện bà L và bà C trình bày số tiền 120.000.000đ là số tiền bà L và bà C cho ông C1 vay vào ngày 05/11/2024 nhưng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích là để che dấu hợp đồng vay tài sản. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2024 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2024, hợp đồng vay tài sản có hiệu lực nên buộc ông C1 có trách nhiệm trả bà L và bà C số tiền nợ vay 120.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 05/11/2024 đến ngày 05/7/2026 là 20 tháng x lãi suất 1%/ tháng = 24.000.000đ, tổng cộng 144.000.000đ là có căn cứ phù hợp theo qui định tại các Điều 117, Điều 124, 463, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 2.343.000đ theo phiếu thu ngày 07/01/2026 là 6.000.000đ và phiếu hoàn trả tiền tạm ứng ngày 17/06/2026 là 3.657.000đ, buộc ông C1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.343.000đ để hoàn trả lại bà L nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bà L và bà C không phải nộp án phí sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận. Ông C1 phải nộp án phí sơ thẩm là 144.000.000đ x 5% = 7.200.000 đồng.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 463, 466, 468, 500, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C về việc yêu cầu bà Nguyễn Duy P cùng có trách nhiệm với ông Phạm Văn C1 trả bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C số tiền 120.000.000đ và tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C.

2.1.Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn C1 với bà Nguyễn Duy P được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 4208, quyển số 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2024.

2.2.Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C1 do bà Nguyễn Duy P đại diện ký với bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C tại Văn phòng C3, số công chứng 4210, quyển số 11/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2024.

2.3. Buộc ông Phạm Văn C1 có nghĩa vụ trả bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C số tiền nợ vay tiền vốn 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

2.4. Bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C có nghĩa vụ trả ông Phạm Văn C1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 642710 thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 433,5m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Phạm Văn C1 đứng tên ngày 22/8/2022.

3.Về chi phí tố tụng :

Ông Phạm Văn C1 phải nộp chi phí tố tụng là 2.343.000đ (hai triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn đồng) để hoàn trả lại bà Đặng Ngọc L nhận.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn C1 phải nộp án phí sơ thẩm là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

- Bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả bà Đặng Ngọc L và bà Lê Thị C số tiền nộp tạm ứng án phí là 3.248.000đ (ba triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006923 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

6.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 34, 36, 71, 72

của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

7. Án xử công khai sơ thẩm, đối với các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long.
- VKSND khu vực 4 – Vĩnh Long
-THADS tỉnh Vĩnh Long
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung